

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI A
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent ,
pentru

**„Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte
pirotehnice , în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț ” .**

Consiliul Local al comunei Tămășeni , întrunit în ședința din data _____ 2022,

Având în vedere:

- inițiativa primarului prin referatul de aprobare la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate nr. 5124 din 01.07.2022 întocmit de Compartiment Urbanism ;
- raportul informării și consultării publicului nr. 3567 din 28.04.2022
- avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Neamț , cu nr.8/21.06.2022,
- toate avizele, acordurile obținute și studiile întocmite conform certificatului de urbanism nr. 38/11.03.2022.

Tinând seama de prevederile și dispozițiile:

- Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 ;
- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul -reactualizată;
- Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.37/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic
- Hotărârii de Guvern nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism ;
- Legii nr. 52/2002 din 2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;
- Legii nr. 544 din 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Art. 129 din alin.2, lit.c și alin.6,lit.c, art. 139, art. 140, alin.1 și art. 196 , alin.1 , lit. a din OUG nr. 57/2019.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 1) Se aprobă documentația de urbanism: **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice , în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț ” ,** conform anexei nr. 1 .

2) Termenul de valabilitate a documentației de urbanism este 3 ani de la data prezentei hotărâri , cu posibilitate de prelungire în condițiile legii ;

3) Proiectantul general SC GIL SONS & IMPEX SRL ,Piatra Neamț are întreaga răspundere cu privire la întocmirea cu respectarea legislației în vigoare în domeniul urbanismului, a documentației de urbanism ” **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice , în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț ” , asigurând consultanță pentru îndreptarea eventualelor deficiențe care pot apărea în perioada implementării documentației în practica administrativă ;**

Art.2 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de Primar și Compartiment Urbanism.

Inițiator ,

Primar, LUCACI ȘTEFAN



Comisar municipal,
Secretar general,

№. 36

14.01.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI A REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent** , pentru
„Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice , în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț ” .

Principalele obiective urmărite în cadrul PUZ sunt : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural – urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic și circulația terenurilor, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, soluția de echipare tehnico-edilitară , s.a.

În conformitate cu prevederile Legii nr 350/2001 , republicată și actualizată , cu completările și modificările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul, participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului de aprobare referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, potrivit prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, pe tot parcursul elaborării și aprobării proiectelor de acte normative.

Prin Ordinul nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului s-a aprobat metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea publicului privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice , în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț ” a fost făcută astfel:

- prin intermediul site-ului Primăriei ,
- anunțuri expuse la 2 panouri de afișaj ale instituției ,
- prin panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate, conform modelului din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea ”Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” , și
- prin înmânarea anunțurilor cu privire la propunerea elaborării PUZ-ului - direct sau prin poștă cu confirmare de primire , tuturor vecinilor amplasamentului studiat .

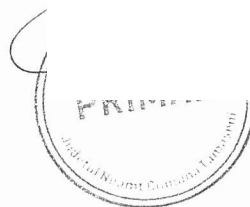
Avizele și acordurile obținute conform cu Certificatul de urbanism nr. 38/ 11.03.2022, sunt :

- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Neamț nr. 8/21.06.2022 ;
- Decizia etapei de încadrare nr.3633/20.06.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului - Neamț ;
- Avizul nr.L4/4787/295/2.05.2022 dat de Direcția de Sănătate Publică - Neamț ;
- Avizul 256/11.05.2022 dat de M.A.D.R și înregistrat la D. A. J. Neamț cu nr. 2936/17.05.2022 ;
- Avizul tehnic pentru PUZ nr. 27/07.04.2022 dat de - A.N.I.F – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Neamț ;
- Aviz nr. 106.116/27.04.2022 dat de Serviciul Român de Informații;
- Aviz nr. 1752184/19.04.2022 dat de ISU-Neamț;
- Aviz nr. 573.869/18.05.2022 dat de Ministerul Afacerilor Interne ;

- Aviz nr. 3817/21.04.2022 dat de - Ministerul Apărării Naționale ;
- Punct de vedere nr. 1927/23.05.2022 dat de "Apele Romane" – S.G.A. Neamt ;
- Aviz nr. 59/27.04.2022 - Directia Judeteana Pentru Cultura Neamt ;
- Avizul 982/12.04.2022 dat de SC MIHOC OIL SRL ;
- Proces verbal de receptie nr. 433/2022 emis de O.C.P.I. Neamt
- Studiu geotehnic , verificat Af, pentru PUZ ;
- Studiu pedologic 638/11.11.2021 ;
- Aviz de oportunitate nr. 1/ 17.03.2022 ;

Avand în vedere cele de mai sus supunem spre aprobare documetația de urbanism :
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)
aferent, pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte
pirotehnice , în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț”.

Primar,
LUCACI ȘTEFAN



JUDETUL NEAMT
COMUNA TAMASENI
Primaria
COMPARTIMENT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 5161 din 01.07.2022

Raport de specialitate

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) - aferent PUZ pentru

„Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț”.

Având în vedere:

- prevederile legii 350/2001 republicată și actualizată, cu completările și modificările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- raportul informării și consultării publicului nr. 3567/28.04.2022 - asupra propunerilor, observațiilor și sugestiilor privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț”;
- prevederile legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile legii nr.215/2001a administrației publice locale republicată și actualizată,

propun spre analiză și aprobare documentația de urbanism nr.10/2021 Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț”.

Lucrarea a fost elaborată de SC GIL SONS & IMPEX SRL, Piatra Neamț și propune pentru terenul în suprafața de 7600 mp din totalul de 17.293 mp, schimbarea categoriei de folosință din teren extravilan (arabil) - în teren intravilan (curți, construcții și drum acces).

Avizele și acordurile obținute conform cu Certificatul de urbanism nr. 38/ 11.03.2022, sunt:

- **Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Neamț nr. 8 /21.06.2022**;
- Decizia etapei de încadrare nr.3633/20.06.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului - Neamț;
- Avizul nr.L4/4787/295/2.05.2022 dat de Direcția de Sănătate Publică - Neamț;
- Avizul 256/11.05.2022 dat de M.A.D.R și înregistrat la D. A. J. Neamț cu nr. 2936/17.05.2022;
- Avizul tehnic pentru PUZ nr. 27/07.04.2022 dat de - A.N.I.F – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Neamț;
- Aviz nr. 106.116/27.04.2022 dat de Serviciul Român de Informații;

- Aviz nr. 1752184/19.04.2022 dat de ISU-Neamt;
- Aviz nr. 573.869/18.05.2022 dat de Ministerul Afacerilor Interne ;
- Aviz nr. 3817/21.04.2022 dat de - Ministerul Apărării Naționale ;
- Punct de vedere nr. 1927/23.05.2022 dat de "Apele Romane" – S.G.A. Neamt ;
- Aviz nr. 59/27.04.2022 - Direcția Județeană Pentru Cultura Neamt ;
- Avizul 982/12.04.2022 dat de SC MIHOC OIL SRL ;
- Proces verbal de receptie nr. 433/2022 emis de O.C.P.I. Neamt
- Studiu geotehnic , verificat Af, pentru PUZ ;
- Studiu pedologic 638/11.11.2021 ;
- Aviz de oportunitate nr. 1/ 17.03.2022 ;

Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, potrivit prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, pe tot parcursul elaborării și aprobării proiectelor de acte normative.

Prin Ordinul nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului s-a aprobat metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuire planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea publicului privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „*Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț*” a fost făcută astfel:

- prin intermediul site-ului Primăriei,
- anunțuri expuse la 2 panouri de afișaj ale instituției,
- prin panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate, conform modelului din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism", și
- prin înmânarea anunțurilor cu privire la propunerea elaborării PUZ-ului - direct sau prin poștă cu confirmare de primire, proprietarilor/detinatorilor de terenuri din zona amplasamentului studiat.

Principalele obiective urmărite în cadrul PUZ sunt:

- organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural – urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic și circulația terenurilor, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, soluția de echipare tehnico-edilitară ,s.a.

Având în vedere cele de mai sus, supunem spre aprobare documentația de urbanism:
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent,
 pentru „*Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț*”

Întocmit,

ARHITECT ȘEF****),

Resp.UAT Chile Lenuta- Gabriela

SC GIL & SONS PROIECT SRL

PROIECT NR. 10/2021 – FAZA : PUZ

**INTRODUCERE TEREN
IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICE**

PROIECTANT:

SC GIL SONS PROIECT SRL

BENEFICIARI:

SC FIRESHOW SRL
COMUNA TAMASENI

**exemplar
primar**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT
carh. VIRGIL HARABAGIU



URBANISM
carh. VIRGIL HARABAGIU

RETELE EDILITARE
ing. STEFAN COMAN



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE SEMNĂTURI
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.
ANEXE: ACTE, AVIZE si ACORDURI (copie)
DOCUMENTATIE TOPO
STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU PEDOLOGIC

PIESE DESENATE

- U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ + INCADRARE IN ZONA
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U3 ECHIPARE EDILITARĂ
- U3.1 ECHIPARE EDILITARA INCINTA
- U4 PROPRIETATEA TERENURILOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICE

BENEFICIARI

**SC FIRESHOW SRL
COMUNA TAMASENI**

PROIECTANT GENERAL

SC GIL SONS PROIECT SRL Piatra Neamț

DATA ELABORĂRII

NOIEMBRIE 2019

1.2. OBIECTUL P U Z

SOLICITĂRI ALE TEMEI - PROGRAM

Prin tema program, elaborată de beneficiar se solicită întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv **PUZ**, cu scopul "*introducere teren in intravilan pentru construire depozit de suprafata obiecte pirotehnice.*" și stabilirea unor reglementări pentru zona respectivă, în vederea obținerii unei autorizații de construire pentru un depozit de suprafata obiecte pirotehnice..

PREVEDRI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚILOR

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu prevederile Legii 351 din iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a -IV - a Rețeaua de localități și Planul de amenajare a teritoriului județean.

Zona studiata este in extravilanul localitatii si nu face parte din nici un UTR din PUG-ul comunei TAMASENI.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentații care stau la baza elaborării prezentei documentații :

- Plan urbanistic general și Regulament Local de Urbanism comuna TAMASENI
- arhivele Primăriei TAMASENI;
- Direcția de Statistică a Județului Neamț;
- Enciclopedia geografică a României - Editura Științifică Enciclopedică București 1982;
- Documentație cadastrală;
- Baza topografică a zonei (ridicare topo) ;
- Studiu geo

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI, CARACTERISTICI ALE ZONEI

Zona studiată se află situată în partea de Vest a localității și comunei TAMASENI, în punctul tarla "Raul Pietrii". Accesul se face din drumul comunal - strada Traian - spre drumul privat propus pentru accesul la proprietate.

Este o zonă cu profil agricol dominată de terenuri arabile cu potențial de dezvoltare. Parcela (zona) studiată este de circa 3,0 ha cu categoria de folosință teren arabil și canal desecare.

Terenul proprietatea SC FIRESHOW SRL este compus din două loturi astfel:

- lotul 1 cu nr CF 55240 are suprafața de 15.864 mp; din această suprafață urmează să se scoată din circuitul agricol și să se introducă în intravilan suprafața de 6.171 mp.
- lotul 2 cu nr. CF 55241 are suprafața de 1.429 mp, este propus să fie scos din circuitul agricol și va fi introdus în intravilan cu destinația drum acces.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Existența terenurilor libere în majoritate proprietăți private permit amplasarea unor construcții și dezvoltarea unor noi afaceri; în zona sunt amplasate și alte unități în UTR 6.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ȘI RELAȚIILE CU RESTUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se afla în extravilan, nu este cuprinsă în nici un UTR. Fața de centrul localității, unde se afla institutiile de interes general, zona se afla în partea de Vest, la o distanță (în linie dreaptă) de cca 1,0 km față de primărie și o distanță rutieră de 400 m față de strada Traian;

Apropierea de UTR 6 - zona pentru unități industriale și depozitare/unități agricole - permite amplasarea și construirea obiectivului propus "depozit de suprafață obiecte pirotehnice".

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna TAMASENI se compune din două localități: TAMASENI, satul reședință de comună și satul Adjudeni și acoperă o suprafață de 2.348 ha.

Comuna este situată în partea de Est a județului, la Nord de municipiul Roman, pe partea dreaptă a râului Siret și se întinde în unitatea de terasă. În ansamblul ei, întreaga suprafață a comunei face parte din bazinul mijlociu al Siretului.

În ansamblul ei, întreaga suprafață a comunei face parte din bazinul mijlociu al Siretului.

Comuna TAMASENI se învecinează cu:

Nord - comuna Rachiteni județul Iași;

Est - comuna Doljestei;

Sud - comuna Cordun;

Vest - comuna Sabaoani;

Principalele forme de relief, condiții geotehnice (extras studiu geotehnic).

Teritoriul comunei se află în partea de est a județului Neamț, în partea centrală a podișului Moldovenesc; zona amplasamentului aparține Platformei Moldovenesti ce reprezintă prelungirea spre vest a Platformei Ruse, constituind Vorlandul Carpatilor Orientali (extras din studiul geotehnic).

Formațiunea geologică de bază (roca de bază) având grosimea între 400 și 800 m, este constituită dintr-o serie predominant nisipoasă cu intercalatii de marne cenușii și gresii calcaroase.

Formațiunea acoperitoare aparține perioadei cuaternare și cuprinde:

- depozite loessoide, constituite din praf argilos/praf nisipos argilos;

- depozite aluviale, constituite din pietris cu nisip și rara bolovanis.

Reteaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râul Siret.

Acviferul freatic este cantonat în baza depozitelor formațiunii acoperitoare.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0,90 - 1,00 m de la cota terenului natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Principalul canal de circulație din zona este DN2 (E85) ce strabate regiunea de la Nord la Sud urmat de drumul județean DJ 201C prin care comuna are legătura cu celelalte localități.

În ceea ce privește legătura cu satele și respectiv comunele învecinate se realizează prin transportul județean și interjudețean, în fiecare sat existând stație de autobuz.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

CARACTERISTICI FUNCȚIONALE ALE ZONEI

Din punct de vedere funcțional amplasamentul studiat se află în partea dinspre Vest a localității TAMASENI, iar accesul în zona se va face prin drumul comunal strada Traian.

La data întocmirii Planului Urbanistic, predominant în zona, sunt terenurile agricole; **terenul pentru care se solicită introducerea în intravilan are caracterul de teren agricol și se propune scoaterea din circuitul agricol pentru 7.600 mp.**

În timp, vor fi executate o serie de construcții noi, care vor putea avea și alte funcțiuni; funcția dominantă se va păstra.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI CORELATE CU ZONELE VECINE

Funcțiunile din zonă sunt predominante de zona agricolă care se păstrează;

Ca funcțiune propusă prin PUZ: zona mixtă industrială de producție și depozitare, instituții publice, comerț și servicii.

Se respectă condițiile, permisiunile și restricțiile impuse de specificul fiecărei subzone asigurând relaționarea din punct de vedere funcțional corelate cu zonele învecinate.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

SUPRAFETE	Existent		Propus PUZ	
	Mp.	%	Mp.	%
S. teren total	17.293,00	100	17.293,00	100
S 1 teren scos din circuitul agricol			7.600,00	100
S. construită din S1 etapa 1	-	-	590,00	8
S. construită din S1 etapa 2	-	-	2.000,00	26
S. desfășurată din S1 etapa 1+2	-	-	2.590,00	34
S. circ. lot 1			1.429,00	
S. circ. Lot 2			3.074,00	
S. circ. carosabilă și parcare total			4.503,00	59
S. spații verzi și plantate	0,00	0	507,00	7
S. alte terenuri	0,00	0	0,00	0

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

În zona studiată nu există fond construit.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Spațiile verzi vor fi realizate pe terenurile proprietate privată în concordanță cu funcțiunea zonei.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ.

În comuna TAMASENI există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă ce asigură necesarul pentru localitățile comunei. În zona studiată nu există conductă de apă racordată la sistemul centralizat.

CANALIZAREA MENAJERĂ.

Comuna TAMASENI are sistem de canalizare a apelor uzate menajere și stație de epurare a apelor uzate menajere care deservește localitățile comunei.

În zona studiată nu există sistem de canalizare.

REȚELE ELECTRICE.

Alimentarea cu energie electrică a comunei TAMASENI se face din sistemul energetic național. În zona studiată există, la circa 400 m față de limita nordică a parcelei, o rețea electrică, pe strada Traian.

ZONA DE TELEFONIE.

Zona propusă a fi introdusă în intravilan dispune de servicii de telefonie fixă și mobilă.

REȚEA DE GAZE NATURALE.

În prezent există în comună rețea de gaze naturale, dar în zona studiată nu avem.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În comuna TAMASENI se poate vorbi de o activitate de gospodărire comunală consistentă deoarece, așa cum s-a arătat și mai înainte în comună există și sunt funcționale, sistem de alimentare cu apă, sistem de canalizare a apelor uzate, sistem de alimentare cu gaze naturale, transport în comun local, administrarea și întreținerea fondului locativ proprietate de stat, iluminatul public, precum și salubritatea, întreținerea străzilor, a zonelor verzi și de agrement.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu se află în nici o arie naturală protejată.

Conform Legii 572/2001 - secțiunea V, anexa 5, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al comunei TAMASENI, prezintă risc scăzut de inundații.

Conform secțiunii V, anexa 7, amplasamentul studiat nu prezintă potențial de producere a alunecărilor de teren.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu s-au manifestat opțiuni ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza critică a situației existente în zonă, în corelare cu propunerile formulate până în prezent, de dezvoltare a zonei, efectuate la nivel de Plan Urbanistic General, rezultă necesitatea elaborării unor reglementări urbanistice a zonei care vor sta la baza aprobării obiectivelor de investiții preconizate a se executa în viitor.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Nu există prevederi ale PUG deoarece zona nu este în intravilan, urmând a fi introdusă după aprobarea în Consiliul Local TAMASENI. Prin regulamentul de urbanism aferent acestei documentații se vor stabili o serie de prevederi pentru această zonă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasarea zonei în teritoriu și funcțiunile acesteia implică în dezvoltare o punere în valoare suplimentară a cadrului natural existent prin soluții arhitecturale corespunzătoare zonei, precum și îmbunătățirea imaginii urbanistice prin utilizarea unui mobilier urban modern integrat în zone pietonale și spații verzi riguros dimensionate cât și protejarea acestei zone.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din analiza situației existente rezultă ca necesitate în zonă reprofilarea acceselor principale și în mod deosebit realizarea unui circuit optim între circulație pietonală și cea carosabilă, funcție de obiectivele de investiții propuse.

Drumul de acces în zonă este drumul comunal strada Traian modernizată parțial în ultimii ani.

Pentru acces la terenul utilizat se propune:

- realizarea unui acces facil din strada Traian;

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru zona respectivă se propune ca funcțiune zona mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii;

- se mai pot autoriza activități industriale productive care nu creează disconfort.

Se propune următoarea zonificare funcțională:

Zona 1 - amenajată, ce se va scoate din circuitul agricol (6.171 mp) și care va cuprinde:

- teren ocupat de construcții - Cc;
- teren ocupat de accese carosabile și parcuri necesare;
- teren ocupat de spații verzi și plantate și zone pentru asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus;

Zona 2 - cai de comunicații ce se va scoate din circuitul agricol (1.429 mp).

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

- dimensiuni la sol 16 x 31 ml.
- Sc = 590 mp; Sd = 590 mp

Se propune o construcție desfășurată pe un singur nivel, parter, cu următoarele funcțiuni:

- hală depozit, spații depozitare, birou, vestiare cu grup sanitar;

• Bilanț teritorial pentru subunitățile funcționale din zona studiată

SUPRAFETE	Existent		Propus PUZ	
	Mp.	%	Mp.	%
S. teren total	17.293,00	100	17.293,00	100
S 1 teren scos din circuitul agricol			7.600,00	100
S. construită din S1 etapa 1	-	-	590,00	8
S. construită din S1 etapa 2	-	-	2.000,00	26
S. desfășurată din S1 etapa 1+2	-	-	2.590,00	34
S. circ. lot 1			1.429,00	
S. circ. Lot 2			3.074,00	
S. circ. carosabilă și parcare total			4.503,00	59
S. spații verzi și plantate	0,00	0	507,00	7
S. alte terenuri	0,00	0	0,00	0

• Indici urbanistici

Pentru zona studiată se vor respecta următorii coeficienți de ocupare a terenului:

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 1,20 mpAd/mp teren (maxim 2,16)

spații verzi și plantate de minim 20 %.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se propune :

- Modernizarea infrastructurii de transport – drumuri;
- efectuarea de studii hidrogeologice pentru confirmarea debitelor de apă subterană;
- extinderea rețelelor de alimentare cu apă și rezolvarea centralizată a evacuării apelor uzate cu tratarea acestora;
- depozitarea deșeurilor solide menajere în condiții controlate.

- Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru nevoile igienico-sanitare ale obiectivului, cât și pentru asigurarea funcționării instalațiilor speciale de stingere a incendiilor (sprinklere) se va asigura dintr-un front de captare alcătuit din trei puțuri săpate care se vor amplasa în partea vestică a incintei, fiecare puț fiind echipat cu electropompă.

Pentru băut beneficiarul va asigura apă potabilă îmbuteliată.

- Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la grupul sanitar din incinta halei se vor colecta prin intermediul unui sistem de canalizare pentru ape uzate interioare care se va racorda la o rețea de canalizare exterioară ce va transporta apele uzate menajere gravitațional la un bazin vidanjabil amplasat la intrarea în incintă în colțul estic al parcerii propuse, de unde vor fi ulterior vidanjate și duse la stația de epurare a orașului Roman.

- Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețeaua electrică a localității, respectiv printr-un racord electric la rețeaua existentă pe strada Traian.

- Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale nu este necesară. În perspectiva se va putea realiza racordarea obiectivului la conducta de gaze naturale care se va amplasa pe strada Traian.

- Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a obiectivului propus prin PUZ se va realiza local prin prevederea unui sistem de încălzire ce cuprinde și centrală termică electrică cu puterea de 6 Kw, alimentată monofazic. Aceasta va asigura încălzirea încăperilor din anexa administrativă, respectiv birou, vestiar, grup sanitar.

- Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor a zonei studiate este realizată deoarece comuna TAMASENI este parte integrantă a programului județean de management a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor pentru incinta care face obiectul prezentului PUZ se va face de către ROSSAL SRL.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Autoritățile locale vor lua următoarele măsuri :

- inițierea de studii de fundamentare privind condițiile de mediu din zonă, care să recomande măsuri de protecție și de prevenire a apariției surselor de poluare a apei solului și aerului;
- epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- lucrări de întreținere și reparații a drumurilor publice.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publică de interes, județean și local.
- terenuri proprietate privată;

Nu se impune schimbarea destinației terenurilor în viitorul apropiat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile formulate prin Planul Urbanistic Zonal sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei TAMASENI.

În vederea materializării programului de dezvoltare a zonei propus, considerăm ca priorități următoarele :

- Promovarea documentației în vederea aprobării de către Consiliul local al comunei TAMASENI;
- Soluționarea resurselor financiare pentru executarea investițiilor publice (reparații drumuri, reprofilări trotuare, iluminat public, rețea alimentare cu apă, rețea canalizare, stație de epurare a apelor menajere).

Întocmit,
carh. VIRGIL HARABAGIU



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICEVEHICULE
COMUNA TAMASENI**

JUD. NEAMT

I. DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

• Regulamentul Local de Urbanism reprezintă documentația cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul localităților.

• Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă a Planului Urbanistic General al comunei TAMASENI, care explicitează și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile cu caracter de reglementare ale acestor documentații.

• Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

• Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederi și se corelează cu următoarele documentații:

- Plan Urbanistic General al comunei TAMASENI;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate anterior;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnica GM - 010 - 2000. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/19.08.2000;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism aferent PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICE" extravilan sat TAMASENI, com. TAMASENI se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate în zona studiată prin prezenta documentație de urbanism, cu excepția celor cu caracter militar sau special care se autorizează în condițiile stabilite prin lege.

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale :

- zonă mixta industrială de producție și depozitare, instituții publice, comerț și servicii (Cc) - parcela ocupată exclusiv de clădiri de tip urban, cu max. D+P+E, cu Hmin - 5m și H max. coama = 15,00 m, P.O.T. max. de 40 % , C.U.T. max. de 2,16 mp ADC/mp teren;
- zonă funcțională destinată circulației carosabile și pietonale;
- zonă destinată spațiilor verzi și plantate și zone pentru asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus;
- zona canal desecare (ANIF).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor de pe terenurile situate pe suprafața studiată este permisă pentru construcții cu destinația mixta industrială de producție și depozitare, instituții publice, comerț și servicii; ca funcțiune complementară sunt construcțiile administrative:

- Construcții administrative și servicii - sediu firmă cu nivel de înălțime de D+P+E;
- Construcții pentru activități productive mici și nepoluante cu nivel de înălțime D+P+E;
- depozitare și comerț;

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Intravilanul aprobat se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) și RLU;

Scimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din RGU și prevederilor planșei nr.U2 Reglementări urbanistice - Zonificare și altor prevederi legale.

Interdicțiile permanente sunt :

- activități industriale și generatoare de noxe și riscuri tehnologice, funcțiuni care polarizează traficul intens, precum și construcții provizorii pentru comerț sau prestări servicii, construcții care prin aspectul exterior nu se armonizează cu zona, construcții agrozootehnice.

Se interzic definitiv construcțiile (cu excepția celor specifice sau admise) pe suprafața studiată în următoarele situații:

- în zonele pentru care s-au prevăzut restricții prin prezenta documentație;
- în zona de protecție a drumurilor;
- în zona de protecție a liniilor electrice de medie și înaltă tensiune

Pe amplasamentul luat în studiu nu există zone construite protejate sau zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate. (CAP. II Secțiunea 1 din HG 525/1996 R)

SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție (rețele electrice de transport și alimentare de I.T., M.T., căi de comunicație, conducte de gaze, apa-canal, etc), cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor sau limitarea efectelor acestora este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării procentului de ocupare a terenului prevăzut în cadrul regulamentului la secțiunea Unități Teritoriale de Referință.
 - Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă (autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii).
 - Construcțiile ce se vor realiza vor avea vor avea calitate în execuție, finisaje îngrijite și aspect arhitectural în concordanță cu zona
- (CAP. II Secțiunea 2 art. 10 - 16 din HG 525 / 1996 R)

AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale așa cum se stabilește în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale" din prezentul regulament.
 - Nu e necesara retragerea față de aliniament.
 - Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt prezentate în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale" si în plansa U2.
- (CAP. III Secțiunea 1 din HG 525/1996 R)

ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și în concordanță cu prevederile din actualul regulament.
 - **Pentru acces la proprietate se va utiliza accesul din drumul comunal strada Traian si prin drumul privat propus.**
 - În funcție de destinația viitoarelor construcții se vor rezolva spațiile de parcare necesare; se vor prevedea a se realiza un numar de minim 5 locuri de parcare o data cu documentatia de autorizare a constructiei;
- (CAP. III Secțiunea 2 din HG 525 / 1996 R)

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, cu excepțiile prevăzute de lege.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de racordare și de branșare se suportă integral de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele edilitare trec în proprietate publică (teritoriului administrativ sau a localității, după caz) indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel.
- Pentru zona studiată se propune:
 - Alimentarea cu apă
Alimentarea cu apa necesara investitiei se va realiza așa cum s-a arătat la pct. 3.6. si in plansa U3 si U3.1 prin 3 puturi sapate.
 - Canalizarea apelor uzate
Apele uzate menajere se vor colecta prin intermediul unui sistem de canalizare pentru ape uzate interioare care se va racorda la o rețea de canalizare exterioară ce va transporta apele uzate menajere gravitațional la un bazin vidanjabil amplasat în vecinătatea parcerii propuse, de unde vor fi ulterior vidanjate și duse la stația de epurare a orașului Roman
 - Alimentarea cu energie electrică
Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face, in prima faza, de la un generator; ulterior se va face racordarea la rețeaua electrică existentă în vecinătatea amplasamentului studiat.
 - Alimentarea cu gaze naturale
Nu se prevede racordarea la gaze;
 - Alimentarea cu căldură
Alimentarea cu căldură a obiectivului propus prin PUZ se va realiza local prin prevederea unui sistem de încălzire ce cuprinde și centrala termică cu funcționare electrica.
 - Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor
Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor a zonei studiate este realizată deoarece comuna TAMASENI este parte integrantă a programului județean de management a deșeurilor.
Colectarea și depozitarea deșeurilor pentru incinta care face obiectul prezentului PUZ se va face de către ROSSAL SRL.
(CAP. III Secțiunea 3 art. 27 - 29 din HG 525 / 1996 R)

FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă parcela pe care se propune amplasarea are dimensiunile necesare;

- pentru zona studiată parcela, ce urmează a fi scoasă din circuitul agricol, are dimensiuni suficiente având suprafața de 2.000 mp și front la strada suficient de mare de circa 45,00 m; adâncimea parcelei este de asemenea suficientă de peste 48 m.

SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, așa cum se stabilește în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan" din prezentul regulament, dar nu mai puțin de 20%.
- Se autorizează împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale și împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(CAP. III Secțiunea 5 art. 33 - 35 din HG 525 / 1996 R)

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pentru zona respectivă se propune ca funcțiune zona mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii;

- se mai pot autoriza activități industriale productive care nu creează disconfort.

Se propune următoarea zonificare funcțională:

Zona 1 - amenajată, ce se va scoate din circuitul agricol (6.171 mp) și care va cuprinde:

- teren ocupat de construcții - Cc;
- teren ocupat de accese carosabile și parcuri necesare;
- teren ocupat de spații verzi și plantate și zone pentru asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus;

Zona 2 - cai de comunicații ce se va scoate din circuitul agricol (1.429 mp).

POT max = 40% CUT max = 2,16 mp ADC/mp teren;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată, care nu este cuprinsă în U.T.R., este o zonă predominant agricolă iar parcela ce urmează a fi introdusă în intravilan va fi scoasă din circuitul agricol, urmând ca după aprobarea documentației parcela să aibă funcțiunea de zonă mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii

Pe terenul studiat se prevăd 3 zone funcționale și anume :

- Construcții administrative și servicii - sediu firma cu nivel de înălțime de D+P+E;
- Construcții pentru activități productive mici și nepoluante cu nivel de înălțime D+P+E;
- depozitare și comerț D+P+E;
- 20,00 m , P.O.T. max. 40 % , C.U.T. max. = 2,16 mp ADC/mp teren;
- zonă funcțională destinată circulației carosabile și pietonale ;
- zonă destinată spațiilor verzi și plantate;
- zona canal desecare (ANIF).

Interdicțiile permanente sunt :

- activități industriale și generatoare de noxe și riscuri tehnologice , funcțiuni care polarizează traficul intens , precum și construcții provizorii pentru comerț sau prestări servicii , construcții de locuințe așa cum este prevăzut în PUG la UTR 6, construcții care prin aspectul exterior nu se armonizează cu zona, construcții agrozootehnice.

PARAMETRII GEOMETRICI AI PARCELEI

Aceștia sunt corelați cu relieful terenului , cu traseul circulațiilor și cu nivelul de confort al zonei.

Lungimea aliniamentului parcelei - variabilă în funcție de suprafața parcelei și de poziția în parcelar.

Lățimea minimă către stradă a parcelei destinate construcțiilor individuale este de la 15,00 m. Lățimea parcelei studiată în această documentație depășește limita minimă.

Adâncimea parcelei – : este de peste 45,00 m;

Suprafața parcelei :

Suprafața parcelei propuse în această documentație este de 7.600,00 mp.

Forma parcelelor :

Forma parcelei este poligonala și permite înscrierea unei clădiri cu respectarea distanțelor față de limitele parcelei.

Densitatea construirii pe parcelă : - indici și indicatori urbanistici .

Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim admis pe parcelă / zonă funcțională
Zona pentru prestări servicii - construcții pentru sedii de firma, prestări servicii, mici activități nepoluante.

- POT - max. 40%
- CUT - max. 2,16 mp ADC/mp teren

Număr de niveluri întregi, supraterane ale clădirii (Niv)

Numărul minim de niveluri admis pentru clădirile propuse este unu (P).

Înălțimea minimă a clădirii este de 5 m;

Înălțimea maximă admisă pentru clădirea propusă H = 15,00 m ;

Înălțimea clădirii se măsoară de la nivelul terenului la cornișa clădirii, pe mijlocul fiecărei fațade a clădirii.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$

b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELE ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Toate clădirile propuse în zona studiată se pot amplasa la limita aliniamentului parcelei. Amplasarea pe parcelă a clădirilor propuse și distanțele dintre clădiri s-a făcut cu respectarea prevederilor RGU, a actelor normative în vigoare privind normele de igienă și pază contra incendiilor și a Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare.

Alinierea clădirilor

Alinierea frontală a clădirii

Retragerea față de aliniament:

- clădirile amplasate la drumul județean au retragerea față de acesta la 40,00 m din ax;

Alinierea laterală a clădirii

Distanțele minime față de limitele laterale ale parcelei:

- minim 2,00 m față de limitele laterale ale parcelelor conformate longitudinal pentru clădirile propuse în regim de construcție izolat rezultă 6,00 m distanța între clădiri ceea ce permite o bună însorire ;

Respectarea distanțelor minime față de limitele laterale este obligatorie pentru toate clădirile propuse pe parcele.

Alinierea de spate a clădirii

Retragerea față de limita din spate a parcelei:

- față de limita din spate a parcelei - se poate amplasa pe limita;
- 7,50 m uzual ;
- 10,00 – 12,00 m la parcelele cuplate spate în spate.

Respectarea distanțelor minime față de limita din spate este obligatorie pentru toate clădirile propuse pe parcele , în conformitate cu planșa anexă la regulament .

Retragerile față de aliniament propuse și retragerile minime propuse față de limitele laterale sau de limita de spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament.

Retragerile sunt obligatorii și vor fi înscrise în CU emis.

Diminuarea retragerii propuse față de aliniamentul parcelei sau a uneia sau mai multora dintre distanțele față de limitele laterale sau limita de spate ale unei parcele se face prin PUZ cu regulamentul aferent aprobat de CL al comunei TAMASENI.

Edificabilul parcelei

Alinierea obligatorie ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci **limitele în care trebuie să se înscrie clădirea** cu respectarea POT admis.

Edificabilul parcelei nu a mai fost evidențiat în planșa "Plan reglementări" – din Planșa anexă la Regulamentul de urbanism (Planșa U2) și s-a stabilit amplasamentul clădirii ce care urmează să se autorizeze.

Fiecare parcelă are un simplu edificabil.

În cazul dezmembrării unei parcele propuse , în două sau mai multe parcele noi , se va întocmi PUZ pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

Amenajabilul parcelei

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) Instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- c) Alei pietonale, platforme;
- d) Spații plantate (spatii verzi);
- e) Împrejmuirile parcelei.

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția bransării/racordării fiecărei construcții (nou consumator) la rețele edilitare care exista sau se vor realiza în viitor.

Echiparea edilitara este descrisa in memoriu la capitolul 2.6 si 3.6.

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de bransament și racord, a firidelor de bransament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

În amenajabilul fiecărei parcele se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcțiile propuse și evacuarea lor la terenul natural amenajat înconjurător construcțiilor și la șanțul drumului județean cu respectarea prevederilor art. 578 și art. 615 din Codul Civil. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

Garajul și/sau parcajul aflate pe parcelă

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Spațiile plantate din interiorul parcelei

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

- plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,0 m față de limitele de proprietate și de minim 3,0 m față de clădire;

Amenajările cu caracter de agrement din amenajabil pot fi:

Terase neacoperite, scări, rampe de acces carosabil sau pietonal, mobilier fix de grădină;

Modul de amenajare a terenului în legătură cu funcțiunile din clădire (terase, trepte, jardiniere, plantații ș.a.) se va preciza prin DTAC.

Împrejmirile parcelei

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire poate fi componenta pentru DTAC, dar nu e obligatoriu.

Modul de realizare al împrejmirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

- a) Împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se vor trata unitar astfel:
 - împrejmirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmirilor pe fiecare aliniament;
 - înălțimea împrejmirilor va fi de maxim 2,50 m;
 - soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 1,00 m și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

Materialele din care se execută împrejmuirea vor fi în concordanță cu tradiția locală (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn și sipca metalică cu interspații). Se interzice

utilizarea panourilor prefabricate din beton armat. Se admit pentru împrejuririle de fațadă stâlpi din zidărie de cărămidă sau piatră și stâlpi din metal.

b) Împrejuririle amplasate pe limitele laterale sau de spate: pot fi și opace, cu înălțime minimă de 2,0 m și vor permite scurgerea apelor pluviale.

În cazul parcelelor la care există o folosință publică a unei părți a terenului, împrejurirea parcelei trebuie să permită această folosință, prin următoarele mijloace:

- a) Pe aliniamentul parcelei poate să se construiască împrejuriri sau se poate construi o împrejurire transparentă de maximum 1,0 m înălțime;
- b) Partea de parcelă care trebuie izolată de public poate avea o împrejurire proprie, executată în condițiile alin. 9.2.

CONSTRUIREA CLADIRILOR PE PARCELE

Condiționări pentru clădirile zonei

Clădirile care urmează să fie realizate pe parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute pentru varianta aprobată; în acest scop C.U. eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de un extras din prezentul regulament.

Autorizarea construirii se va face pe baza DTAC elaborat de un arhitect cu drept de semnătură. Această condiție este valabilă și pentru reparațiile și extinderile clădirilor; pentru amenajarea spațiilor comerciale, realizarea spațiilor plantate, a împrejuririlor, a firmelor și semnalelor și a mobilierului urban.

Clădirile care se vor construi vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și continuarea tradiției arhitecturale și urbanistice a comunei; în acest scop se recomandă următoarele măsuri:

- construirea unor volume bine proporționate;
- folosirea materialelor de construcție clasice: zidărie de cărămidă sau piatră, panouri tencuite, profilatură de piatră ș.a.;
- interzicerea executării construcțiilor provizorii sau a construcțiilor realizate în întregime din lemn;
- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- folosirea unor finisaje în culori deschise și calde;
- limitarea firmelor și reclamelor la suprafață de 5,00 mp;
- iluminarea exterioară a fațadelor și evitarea firmelor cu lumină intermitentă.

ELEMENTE ALE SPATIULUI PUBLIC SI RELAȚIA CU PARCELELE

Spații publice

În zonă sunt prevăzute spații publice pentru:

- Circulația autoturismelor și a vehiculelor;
- Circulația pietonilor pe trotuare sau acostament;
- Spații plantate publice și plantații de aliniament;
- Iluminat stradal;

Instalații și echipamente edilitare stradale;

Relația parcelei cu spațiul public

Condiții ale relației parcelei cu spațiul public:

- o Racordurile și bransamentele din rețelele publice pe parcelă se execută îngropate;
- o Accesele carosabile și pietonale din domeniul public se execută separat pe fiecare parcelă;
- o Pe fațadele spre aliniament ale clădirilor sau în spațiul dintre aliniament și clădire pot fi amplasate:
 - Proiectoare pentru iluminarea exterioară a clădirii;
 - Firme și reclame;
 - Plantații de fațadă (se va recomanda și urmări tratarea lor unitară).

Autorizarea construirii

Autorizarea construirii în parcelare se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

- o Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor
- o Lucrări de construire pe parcelă

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pe fiecare parcelă rezultată se va face cu respectarea prevederilor PUZ și a Regulamentului parcelării aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin CU, a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații DTAC elaborată conform legislației în vigoare.

Conținutul regulamentului

Prezentul regulament este aprobat cu Hotărârea nr..... a Consiliului Local al comunei TAMASENI și cuprinde:

Regulamentul puz;

Planșa anexă la regulament, planșa U2.

Întocmit,
carh. Virgil Harabagiu



BREVIAR DE CALCUL APĂ - CANALIZARE

Calculul se face conform NP 133/2013 - "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților", SR 1343-1/2006 "Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale", STAS 1478 "Alimentare cu apă la construcții civile și industriale", STAS 1846 "Determinarea debitelor de apă de canalizare. Prescripții de proiectare" și GP 106-04 „Ghid de proiectare, execuție și exploatare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare în mediul rural”.

1. Determinarea necesarului de apă rece

Numărul total de persoane care se ia în considerare este de 10 angajați ai depozitului.

Conform SR 1343-1/2006, Tabelul 2, necesarul specific de apă pentru depozit este de 45 l/angajat/zi.

1.1. Debitul mediu zilnic.

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \right] = 10 \text{ muncitori} \times 0,045 \text{ m}^3/\text{muncitor}/\text{zi} = 0,45 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,0052 \text{ l/s}$$

1.2. Debitul zilnic maxim.

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i) \right] = Q_{zi\ med} \cdot K_{zi} = 1,20 \times 0,45 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,54 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,00625$$

l/s

$K_{zi} = 1,2$ - conform STAS 1343/1-2006, tab. 1.

1.3. Debitul orar maxim.

$$Q_{or\ max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i) \cdot K_{or}(i) \right] = \frac{K_{or} \times Q_{zi\ max}}{24} = (2 \times 0,54)/24$$

$\text{m}^3/\text{h} = 0,045 \text{ m}^3/\text{h} = 0,0125 \text{ l/s}$

$K_{or} = 2,00$ - conform STAS 1343/1-2006, tab. 3.

2. Cerinta de apă

$$Q_{s\ zi\ med} = k_s \times k_p \times Q_{zi\ med} = 1,05 \times 1,10 \times 0,45 \text{ mc}/\text{zi} = 0,52 \text{ mc}/\text{zi} = 0,006 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\ zi\ max} = k_s \times k_p \times Q_{zi\ max} = 1,05 \times 1,10 \times 0,54 \text{ mc}/\text{zi} = 0,62 \text{ mc}/\text{zi} = 0,007 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\ o\ max} = k_s \times k_p \times Q_{o\ max} = 1,05 \times 1,10 \times 0,045 \text{ mc}/\text{h} = 0,052 \text{ mc}/\text{h} = 0,014 \text{ l/s}$$

2. Necesarul de apă pentru combaterea incendiilor

În conformitate cu prevederile legale hala de depozitare a obiectelor pirotehnice va trebui echipată cu instalație specială de stingere a incendiilor cu sprinklere care a trebui să asigure un debit de 5l/s timp de 60 minute.

Acest debit va fi asigurat de către cele trei puțuri săpate diametru 1,50m și adâncime 5m prevăzute.

3. Debitele de apă de canalizare

3.1. Debitul zilnic mediu

$$Q_{uzimed} = 1,0 \times Q_{s\ zi\ med} = 1,0 \times 0,52 \text{ mc}/\text{zi} = 0,52 \text{ mc}/\text{zi} = 0,006 \text{ l/s}$$

3.2. Debitul zilnic maxim

$$Q_{uzimax} = 1,0 \times Q_{s\ zi\ max} = 1,0 \times 0,62 \text{ mc}/\text{zi} = 0,62 \text{ mc}/\text{zi} = 0,007 \text{ l/s}$$

3.3. Debitul orar maxim

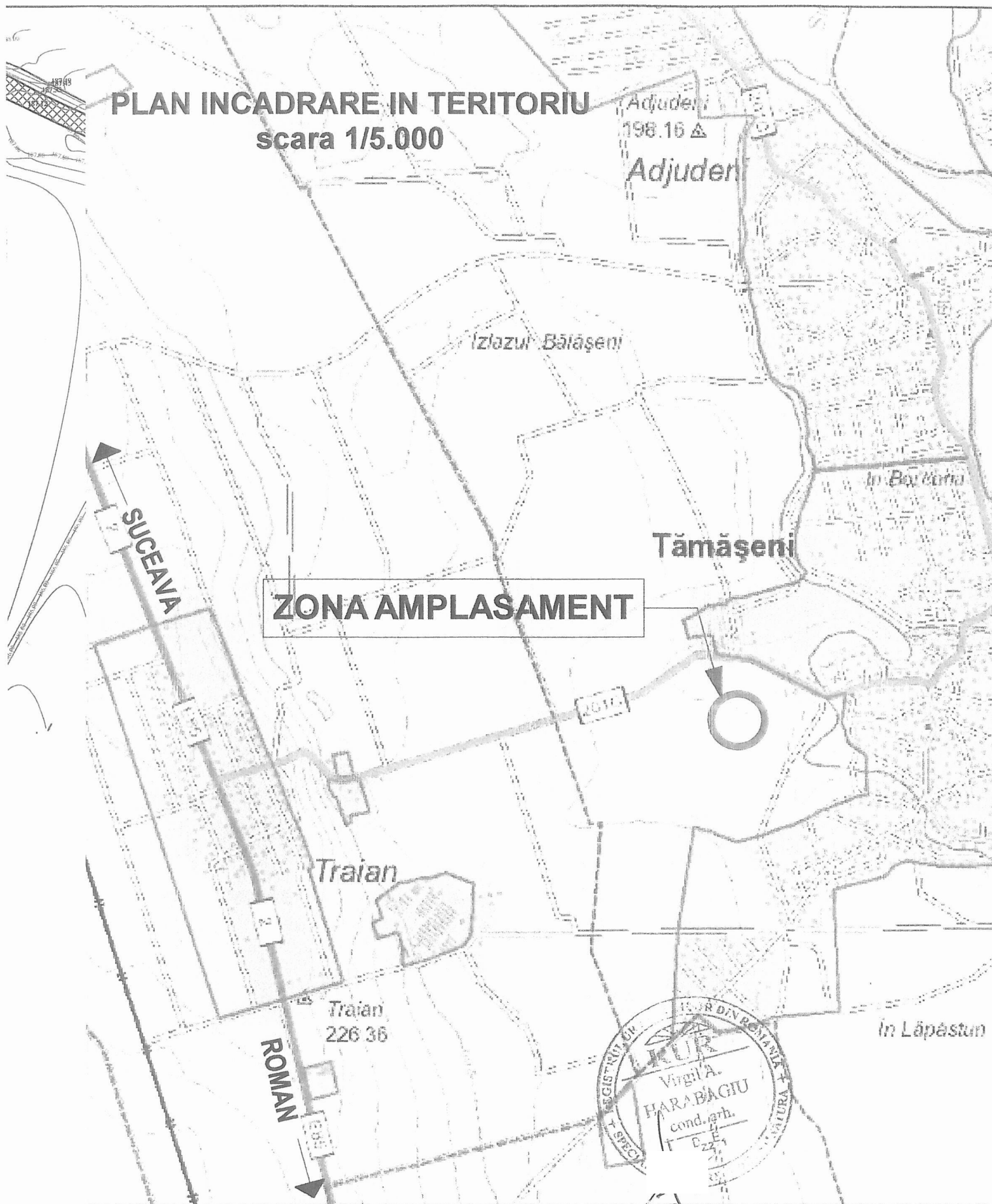
$$Q_{uormax} = 1,0 \times Q_{s\ o\ max} = 1,0 \times 0,045 \text{ mc}/\text{h} = 0,045 \text{ mc}/\text{h} = 0,014 \text{ l/s.}$$

Întocmit,

Ing. Simionescu Armand

PLAN INCADRARE IN TERITORIU

scara 1/5.000







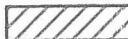




VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA	
SC GIL SONS PROIECT SRL Piatra Neamt J27/843/1993 - CUI 4042718				Beneficiar	Proiect nr.
				SC FIRESHOW SRL	10/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara	Titlu proiect	Faza
SEF PROIECT	carh. V. Harabagiu		1/2000 1/5.000	PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire "depozit de suprafata pentru obiecte pirotehnice" comuna Tamaseni, jud. Neamt	PUZ
PROIECTAT	carh. V. Harabagiu		data	Titlu planșa	Planșa nr.
VERIFICAT	carh. V. Harabagiu		mart. 2022	SITUAȚIA EXISTENTA plan incadrare in teritoriu	U1

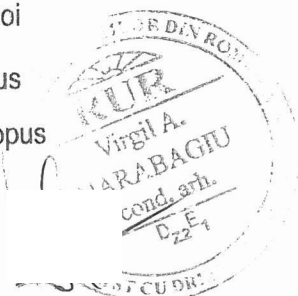
BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE	Existent		Propus PUZ	
	Mp.	%	Mp.	%
S. teren total	17.293,00	100	17.293,00	100
S I teren scos din circuitul agricol			7.600,00	100
S. construită din SI etapa 1	-	-	590,00	8
S. construita din SI etapa 2	-	-	2.000,00	26
S. desfasurata din SI etapa 1+2	-	-	2.590,00	34
S. circ. lot 1			1.429,00	
S. circ. Lot 2			3.074,00	
S. circ. carosabilă și parcare total			4.503,00	59
S. spatii verzi si plautate	0,00	0	507,00	7
S. alte terenuri	0,00	0	0,00	0

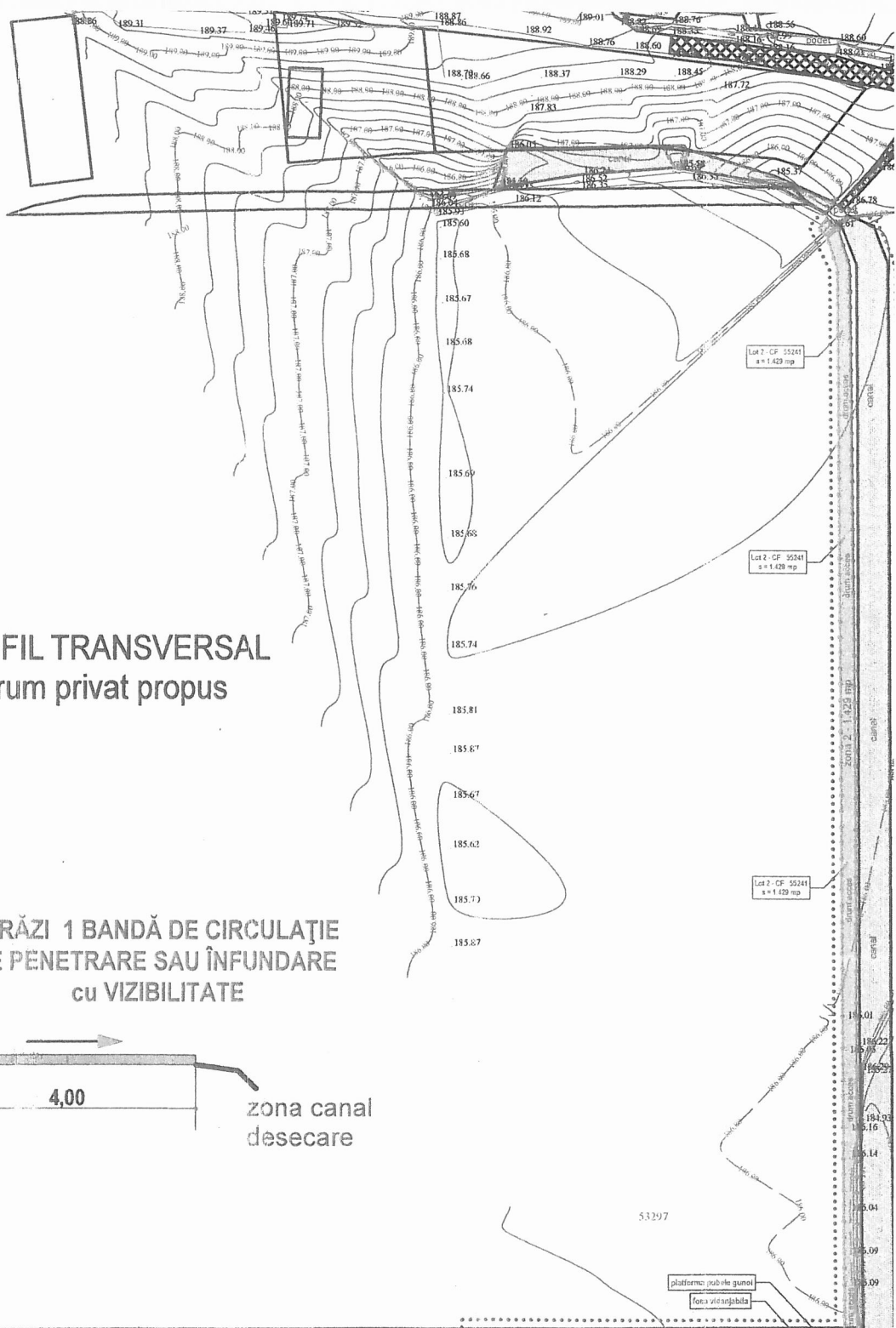
POT maxim = 40%
CUT max = 2,16 mp ADC/mp teren

LEGENDA

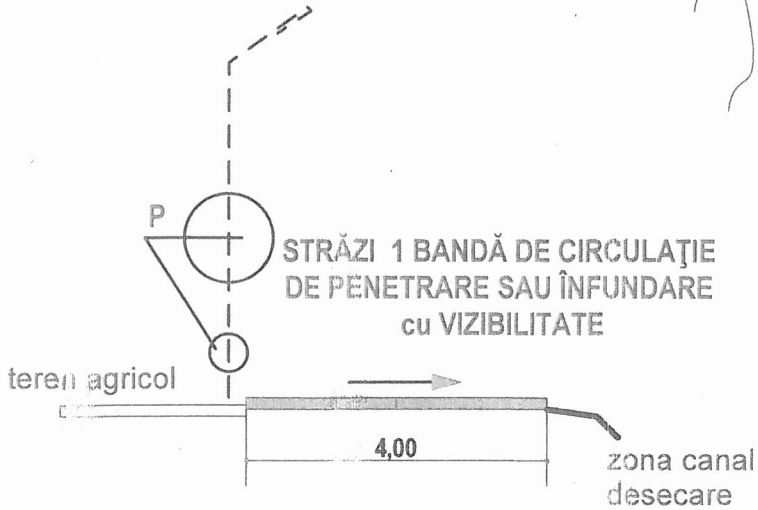
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ limita zona studziata
- - - - - limita proprietate
- limita teren ce se introduce in intravilan
-  drum acces propus pe terenul CAD 55241
-  drum existent - strada Traian
-  drumuri si parcaje in incinta
-  constructie propusa etapa 1
-  constructie propusa etapa 2
-  platforma pubele gunoi
-  bazin vidanjabil propus
-  put apa menajera propus
-  spatii verzi



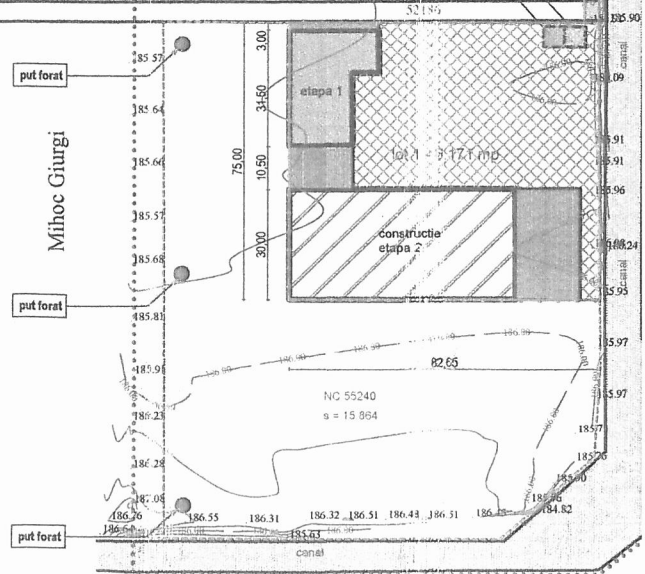
VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA	
SC GIL SONS PROIECT SRL Piatra Neamt J27/843/1993 - CUI 4042718				Beneficiar	SC FIRESHOW SRL
				Proiect nr.	10/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara	Titlu proiect	Faza
SEF PROIECT	carh. V. Harabagiu		1/2.000	PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire "depozit de suprafata pentru obiecte pirotehnice" comuna Tamaseseni, jud. Neamt	PUZ
PROIECTAT	carh. V. Harabagiu		data	Titlu plansa	Plansa nr.
VERIFICAT	carh. V. Harabagiu		mart. 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	U2

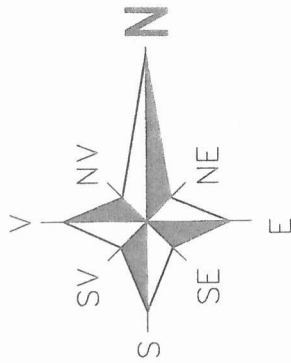


**PROFIL TRANSVERSAL
drum privat propus**



teren extravilan total $S = 17.293$ mp
 lot 1 - CF 55240 - $S = 15.864$ mp
 lot 2 - CF 55241 - $S = 1.429$ mp
 teren propus scoatere din circuitul agricol
 si introducere in intravilan total = 7.600 mp
 compus din:
 lot 1 - $S = 6.171$ mp
 lot 2 - $S = 1.429$ mp



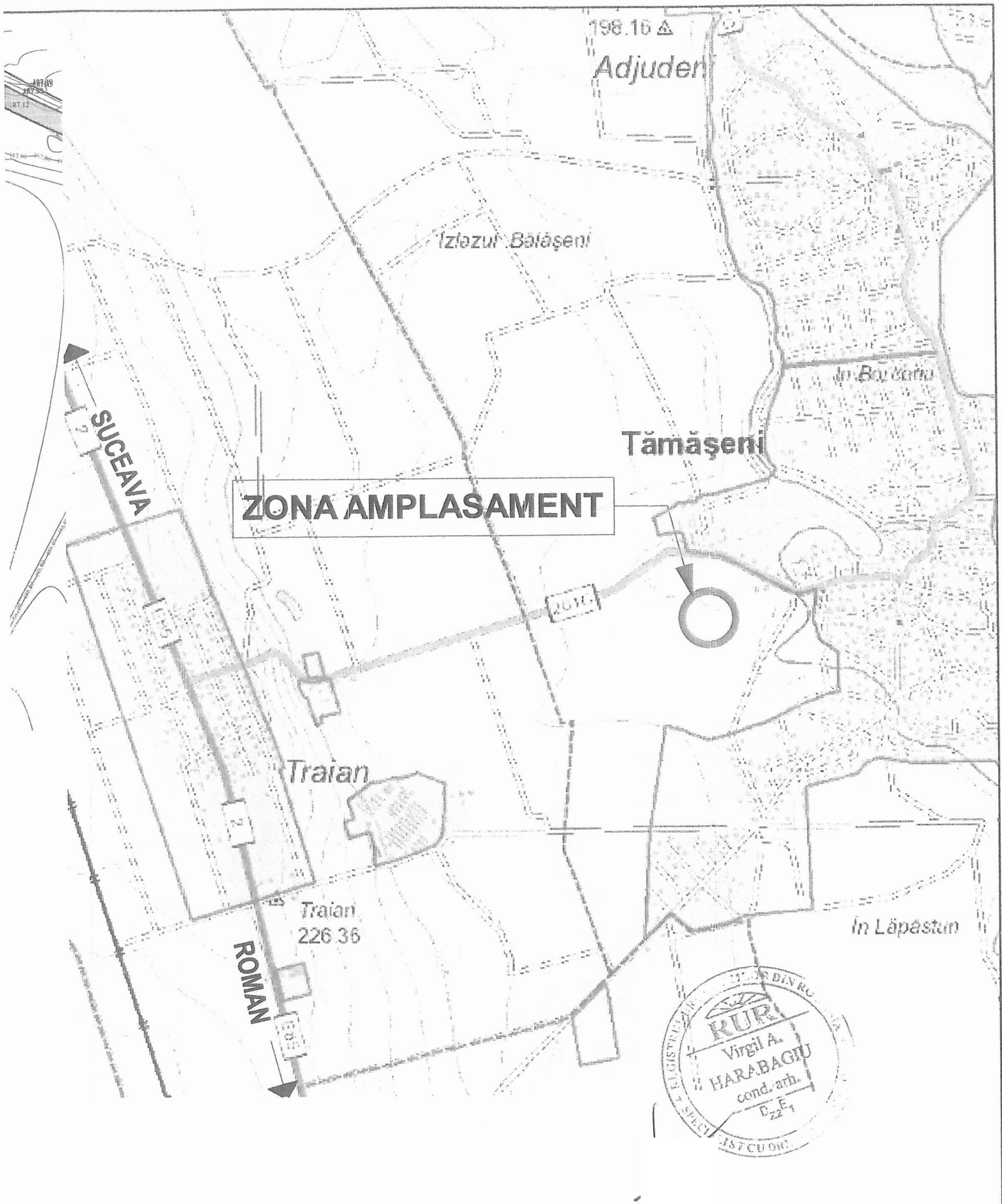


LEGENDĂ:

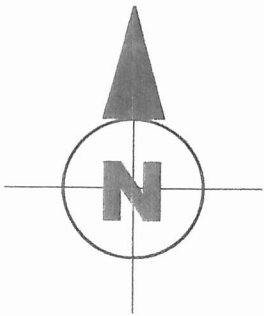
- Limită zonă studiată
- Limită proprietate
- Limită teren ce se introduce în intravilan
- Drum acces propus pe terenul CAD 55241
- Drumuri și parcaje incintă
- Construcție propusă etapa I
- Construcție propusă etapa II
- Platformă pubele gunoi
- Puț săpat apă propus
- P1...3
- BV Bazin vidanjabil propus
- CM Cămin vizitare canalizare menajeră propus
- A — Conductă apă propusă
- C — Conductă canalizare menajeră propusă
- E — Racord electric propus



VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA	
PROIECTANT GENERAL: GIL SONS PROIECT SRL J27/643/1993 - CUI 4042718		PROIECTANT SPECIALITATE: INTELIPROIECT EXPERT SRL J27/417/2017 - CUI RO 37476934		Beneficiar SC FIRESHOW SRL	Proiect nr. 10/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara	Titlu proiect PUZ - introducere teren în intravilan pentru construire "depozit de suprafață pentru obiecte pirotehnice", comuna Tămășeni, jud. Neamț	Faza PUZ
SEF PROIECT	ing. Virgil Harabagiu		1/1.000		
PROIECTAT	ing. Simionescu Arman		data	Titlu plansa REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ INCINTĂ	PLANSA U 3.1
DESFNAT	ing. Simionescu Arman		mart. 2022		



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./ DATA	Proiect nr.
SC GIL SONS PROIECT SRL Piatra Neamt J27/843/1993 - CUI 4042718				Beneficiar	10/2019
				SC DANLIN XXL SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara	Titlu proiect	Faza
SEF PROIECT	carh. V. Harabagiu	[Signature]	1/1000 1/5.000	PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire sediu firma si imprejurire comuna Horia, jud. Neamt	PUZ
PROIECTAT	carh. V. Harabagiu		data		
VERIFICAT	carh. V. Harabagiu		oct. 2019	CIRCULATIA TERENURILOR	U4



LEGENDA

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ limita zona studiată

— — — — — limita proprietate



Teren proprietate publica de interes national



Teren proprietate publica de interes local



Teren proprietate publica de interes judetean



Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice



Canal desecare

