

ROMANIA

PRIMĂRIA COMUNEI RĂUCEȘTI

Sediul primăriei: localitatea Răucești, județul Neamț, cod 617370

Tel: 0233-788.003, Fax: 0233-788.239

E-mail: primariaraucesti@yahoo.com

Nr. 3281 din 25.03.2026

ANUNȚ

Etapa propunerilor finale a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, elaborat pentru:

<<ÎNTOCMIRE PUZ "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU">>

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Primăria comunei Răucești **anunță**:

Începând cu data de 26.03.2026, la sediul primăriei Comunei Răucești din satul Răucești, strada Principală, nr. 59, compartiment Urbanism, se poate consulta forma finală a documentației Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism având ca obiect: **Întocmire PUZ "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier și montare post trafo"**.

Amplasament: satul Oglinzi, strada Eroilor. Imobilele sunt identificate prin nr. cadastrale 51649 și 54022, înscrise în cărțile funciare nr. 51649 respectiv 54022.

Inițiator: Borcilă Ioan, Borcilă Elena, Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana,

Beneficiar: Borcilă Ioan, Borcilă Elena, Goldbach Development (transfer de proprietate de la Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana),

Elaborator: Goldbach Design & Build S.R.L.

Observațiile vor putea fi transmise în scris în perioada **26.03.2026-12.04.2026**. Acestea se transmit pe adresa de mail: primariaraucesti@yahoo.com sau se depun la registratura instituției.

Documentația este completă și conține toate avizele/acordurile/punctele de vedere solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 56 din 10.12.2024.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Obreja Ciprian

Informarea și consultarea publicului în etapa elaborării Planului Urbanistic Zonal se face conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.



inspector urbanism,
Ciprian OBREJA

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.56/10.12.2024:

PUZ CONSTRUIRE "MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, MONTARE POST TRAFU"

beneficiar:	Borcilă Ioan, Borcilă Elena și GOLDBACH DEVELOPMENT (transfer de proprietate de la Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana)	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build S.R.L.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU	
număr proiect:	37/2024	
adresa:	Sat Oglinzi, Comuna Răucești, jud. Neamț, nr. cad. 51649, 54022	
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL	revizia: 0
perioada de laborare:	februarie 2026	



Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	2
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	2
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	3
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	3
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	3
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	3
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	3
INTERESULUI PUBLIC.....	3
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	4
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	4
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	5
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	5
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	5
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	5
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	5
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	5
ZCS – subzonă comerț și servicii	6
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	6
Articolul 1. – Utilizări admise.....	6
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	7
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	7
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	7
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	7
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	7
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	8
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	8
Articolul 8. – Circulații și accese.....	9
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	9
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	9
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	10
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	10
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	11
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	11
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	12
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	12
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	12

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația PUZ "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU", nr. cad. 51649, 54022, Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, jud. Neamț
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață totală de **6.500,00 mp**.
Terenul ce a generat PUZ are o suprafață totală de **6.500,00 mp** cf. acte și măsurători din teren.
Terenul ce a generat PUZ este cuprins în intravilanul comunei Răucești, Str. Eroilor, județul Neamț și este delimitat la nord de teren necadastrat, la est de teren necadastrat, la sud de teren cu nr. Cad. 54080 și la vest de teren cu nr. cadastral 54239 – Str. Eroilor (DN15C).

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;

- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al comunei Răucești;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 1 din 28.01.2025 emis de Primăria Comunei Răucești.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață de **7405,00 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 1.7 Pe teritoriul studiat, aferent documentației PUZ ”CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU”, nr. cad. 51649, 54022, Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, jud. Neamț, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.1. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.2. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.3. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.4. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje sau pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.4. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.5. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.6. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Acesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Acesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau prin soluții individuale până la racordarea la sistemul central de alimentare cu apă și canalizare.
- 8.2. Branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică se va face de către beneficiar.
- 8.3. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.4. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.5. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

- 8.6. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.7. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață de **6.500,00 mp cf. acte și măsurători din teren.**

Terenul în suprafață de 6.500,00 mp a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **ZCS – Zonă comerț și servicii**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 56/10.12.2024 – terenul aflat în Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, jud. Neamț, nr. cad. 51649, 54022, în suprafață totală de 6.500,00 mp, se află în intravilanul Satului Oglinzi.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. În zona studiată se află terenuri aparținând domeniului public de interes național.

Amplasamentul este situat în partea de est a Satului Oglinzi. Vecinătățile sunt reprezentate de dotări de servicii și locuințe individuale.

ZCS – SUBZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spații și galerii comerciale;
- magazin retail/supermagazin/hypermagazin/hypermarket/supermarket;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
 - container reciclare ambalaje;
 - grup electrogen;
 - post trafo;
 - bazin rezervă incendiu;
 - bazin de retenție, stație de pompe;
 - padoc cărucioare – copertină cărucioare;
 - amenajări exterioare incintă:
 - platforme parcare;
 - platformă gunoi;
 - spații verzi;
 - drumuri;
 - trotuare;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;
 - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bazin ape pluviale
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- bransare la utilități și rețele instalații;
- rețele de canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecerea timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- showroom-uri;

- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare
- depozitare și distribuția bunurilor și materialelor;
- depozite cu caracter nepoluant;
- spații de producție cu caracter nepoluant.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesele carosabile și pietonale necesare;
- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:
 - Front minim la stradă a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m.
 - Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de minim 6,00 m față de limitele proprietății din vest, de la circulația existentă (DN15C) conf. planșei U2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowi.
- (5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de bransament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejuririle, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, construcțiile tehnico-edilitare, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare.
- (6) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: min 5,00 m dar nu mai puțin de H/2 față de limita laterală din nord, respectiv de minim 3,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 în partea de N, minim 3,00 m dar nu mai puțin de H/2 față de limita laterală din sud și retragerea față de limita posterioară este pe limita de protecție față de LEA de 20 Kv și de minim 5,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 față de limita din est, conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowi.
- (7) În fâșia non-aedificandi dintre limitele de proprietate și retrageri nu se permite nici o construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de bransament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejuririle, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, construcțiile tehnico-edilitare, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare.
- (5) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (6) În situația în care construcția comercială, încadrată în gradul II de rezistență la foc se va amplasa la o distanță mai mică de 10 m față de construcția învecinată aflată la sud – service auto, considerată a fi încadrată în gradul IV de rezistență la foc, atunci vor fi prevăzute măsuri complementare precum realizarea de pereți antifoc rezistenți la foc 180 minute respectiv goluri echipate cu uși/ferestre rezistente la foc 90 minute. Orice construcție trebuie să respecte caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- (6) În zona funcțională **ZCS – Subzonă comerț și servicii**, accesul carosabil (intrare-ieșire) din incintă se va realiza din Str. Eroilor (DN 15C).
- (7) Parcela va avea asigurat în mod direct cel puțin un acces carosabil intrare-ieșire din DN 15 C de min. 7m.
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Comunei Răucești. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.
- (9) Accesul carosabil pentru clienți și aprovizionare, se va realiza din Str. Eroilor (DN 15C) din partea de vest a terenului ce a generat PUZ.
- (10) Aprovizionarea se va realiza exclusiv după ora 22:00, pentru a se evita suprapunerea accesului cu clienții.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. – anexa 5, aferente fiecărei funcțiuni.
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- (3) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- (4) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform legislației în vigoare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de S+P+2E, maxim 20,00 m.
- (2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- (2) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- (4) Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- (5) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru maginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (2) Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețele electrice din zonă. Soluția exactă de racord se va stabili la faza AC.
- (3) Branșamentul de apă și racordul de canal se pot realiza la rețelele stradale existente în zonă pe cheltuiala beneficiarului (utilizatorului), după obținerea de către beneficiar a tuturor avizelor și autorizațiilor necesare, cu acordul operatorului apă-canal.
- (4) Alimentarea cu apă se va realiza printr-un puț forat până la realizarea sistemului de alimentare cu apă în zonă.
- (5) Pentru colectarea apelor uzate menajere se va executa un bazin vidanjabil individual, în conformitate cu prevederile OMS 119/2014, până la dezvoltarea sistemului centralizat de canalizare în zonă. Pentru vidanjarea și evacuarea apelor uzate, beneficiarul va încheia un contract cu o firmă specializată. Operațiunea de vidanjare propriu-zisă va fi însoțită obligatoriu de un buletin de analiză a apelor uzate eliberat de către un laborator autorizat, din care să reiasă că acestea se încadrează în limitele impuse de NTPA 002/2002. Bazinul se va vidanja, ori de câte ori va fi nevoie, de către o firmă specializată. În jurul bazinului vidanjabil nu se prevede zonă de protecție, acesta va fi prevazut cu un capac de vizitare, etanș.
- (6) Calitatea apelor uzate evacuate prin vidanjare va trebui să corespundă cerințelor acceptate de unitatea specializată în preluarea, transportul și descărcarea acestora într-o stație de epurare autorizată, cu respectarea prevederilor H.G.188/2002 modificată și completată prin H.G. 352/2005 – NTPA 002.
- (7) Apa pluvială ce nu necesită epurare (convențional curată) provenită de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială posibil impurificată, provenită de pe platformele betonate, va fi colectată prin guri de scurgere și rigole (ținând cont de panta terenului), direcționată către un separator de hidrocarburi, de unde va fi colectată într-un bazin de retenție și utilizată pentru întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor din cadrul amplasamentului.
- (8) În cazul în care, bazinul de retenție se umple datorită condițiilor meteorologice, apa pluvială se va vidanja de către o firmă specializată în astfel de servicii.
- (9) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin centrale electrice și radiatoare.
- (10) Eventualele extinderi de rețele de apă și canal precum și branșamentele individuale se vor face pe cheltuiala beneficiarului care solicită extinderea sau branșamentul. (HG 525/1996 art.28, alin 2).

- (11) Toate lucrările de refacere a zonelor asfaltate (trotuar, parte carosabilă), afectate de branșările la rețelele de apa-canal vor fi suportate de beneficiar.
- (12) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.
- (13) Alimentarea cu gaze naturale se poate face la rețeaua existentă din zonă.
- (14) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente.
- (15) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.
- (16) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
- (17) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- (18) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (19) Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 15 % din suprafața totală a terenului.
- (2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi înierbat și plantat.
- (4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului și cel puțin 20% din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, echipamente tehnico-edilitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 1,50

miercuri, 25 februarie 2026



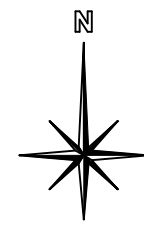
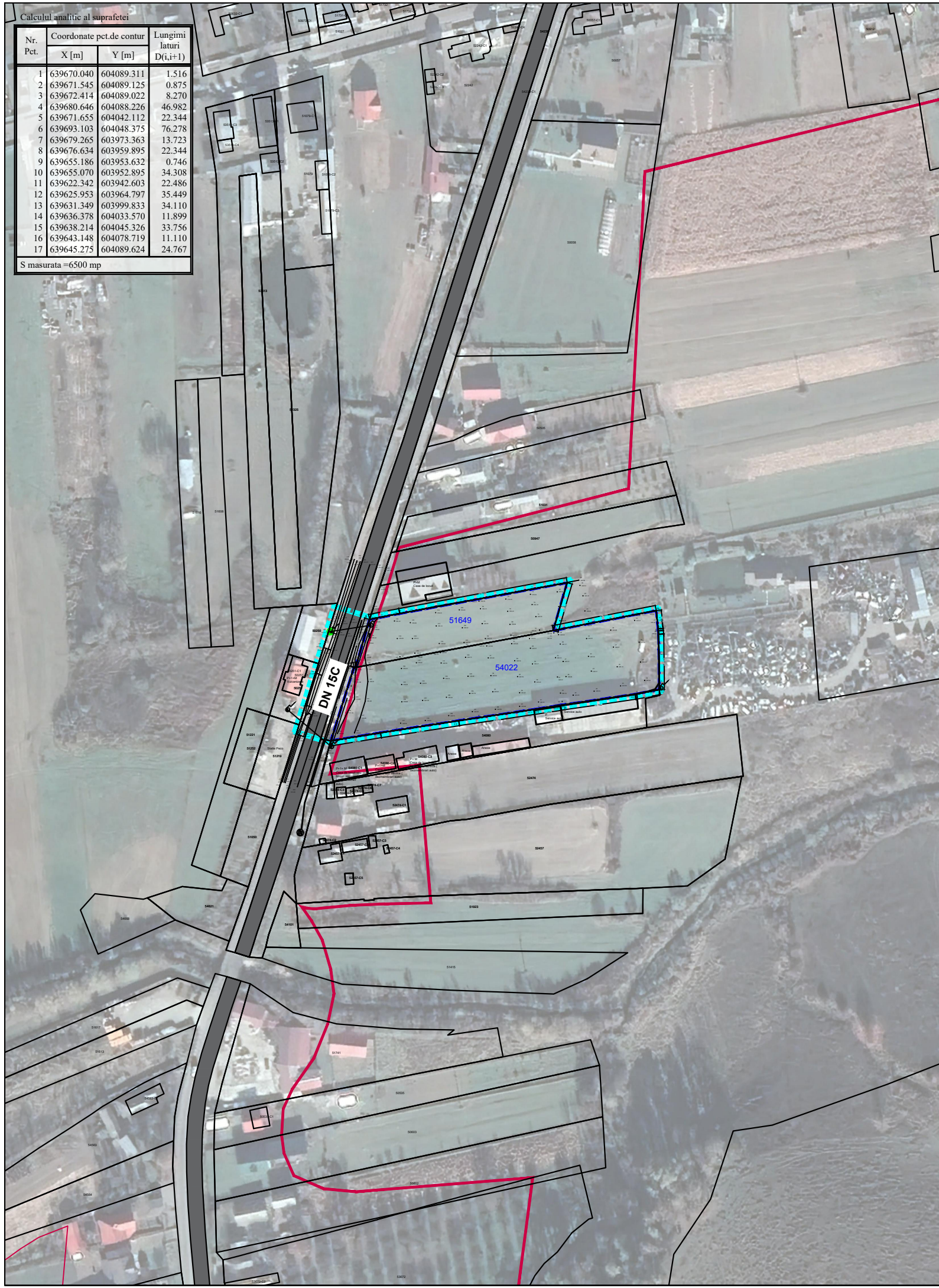
Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU



Calculul analitic al suprafeții

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	639670.040	604089.311	1.516
2	639671.545	604089.125	0.875
3	639672.414	604089.022	8.270
4	639680.646	604088.226	46.982
5	639671.655	604042.112	22.344
6	639693.103	604048.375	76.278
7	639679.265	603973.363	13.723
8	639676.634	603959.895	22.344
9	639655.186	603953.632	0.746
10	639655.070	603952.895	34.308
11	639622.342	603942.603	22.486
12	639625.953	603964.797	35.449
13	639631.349	603999.833	34.110
14	639636.378	604033.570	11.899
15	639638.214	604045.326	33.756
16	639643.148	604078.719	11.110
17	639645.275	604089.624	24.767

S masurata = 6500 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL

sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor,
jud. Neamț,
nr. cad. 51649, 54022

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

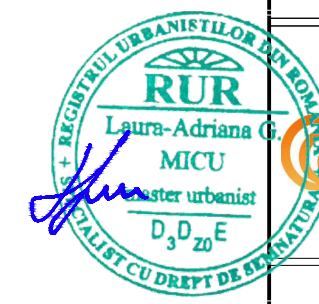
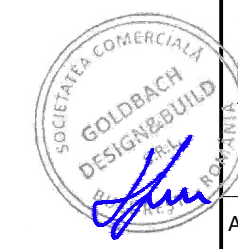
LEGENDA

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 51649, 54022)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită cadastru conform OCPI
- Limită intravilan conform OCPI

Client: Borcilă Ioan, Borcilă Elena și GOLDBACH DEVELOPMENT S.R.L. (transfer de proprietate de la Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana)

Proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU

Amplasament: Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, nr.cad. 51649, 54022, Jud. Neamț



proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
DESIGN and BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Plan încadrare în zonă
data: 02.2026
scara: 1:2000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Topuzaru Maria	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	37/24	PUZ	U	0	MPL	U0.1	a

Calculul analitic al suprafeții

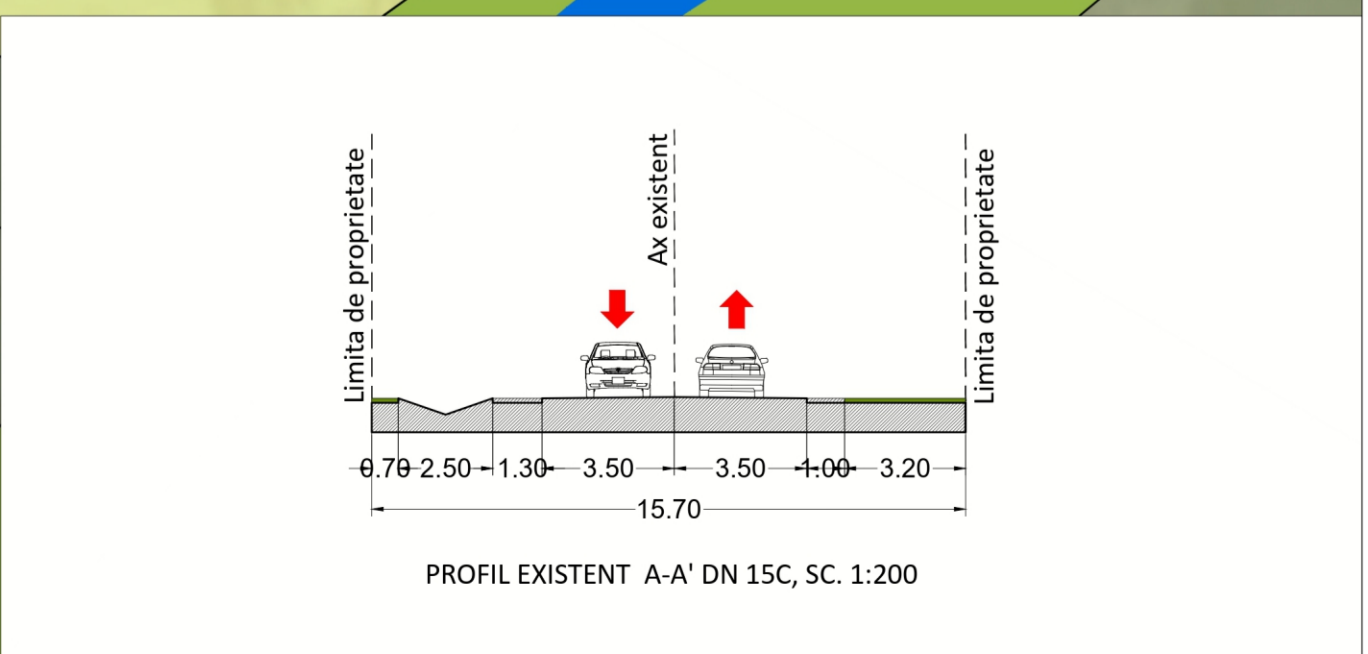
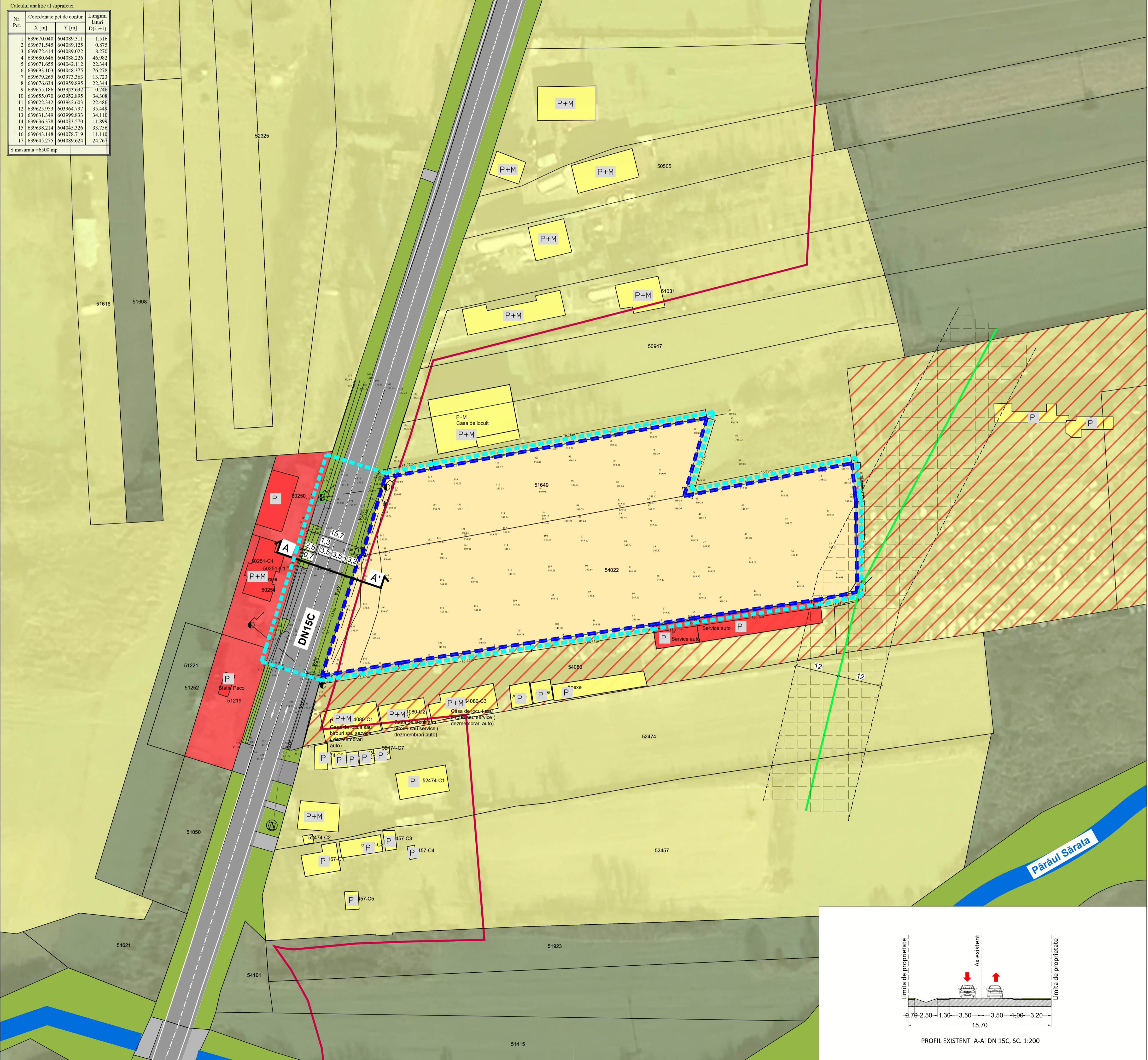
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D _{i,i+1}
	X [m]	Y [m]	
1	639670.040	604089.311	1.516
2	639671.545	604089.125	0.875
3	639672.414	604089.022	8.270
4	639680.646	604088.226	46.982
5	639671.655	604042.112	22.344
6	639693.103	604048.375	76.278
7	639679.265	603973.363	13.723
8	639676.634	603959.895	22.344
9	639655.186	603953.632	0.746
10	639655.070	603952.895	34.308
11	639622.342	603942.603	22.486
12	639625.953	603964.797	35.449
13	639631.349	603999.833	34.110
14	639636.378	604033.570	11.899
15	639638.214	604045.326	33.756
16	639643.148	604078.719	11.110
17	639645.275	604089.624	24.767

S măsurată = 6500 mp

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 51649, 54022)
 - Limită teren studiat prin PUZ
 - Limită cadastre conform OCPI
 - Limită intravilan conform OCPI
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- Teren arabil intravilan
 - Teren arabil extravilan
 - Zonă locuire
 - Zonă mixtă comerț și locuire
 - Zonă comerț / servicii
 - Teren viran
 - Ape
- CIRCULAȚII**
- Zonă circulații carosabile
 - Zonă circulații pietonale
 - Spații verzi
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- LEA 20kV existentă conf. aviz de amplasament Delgaz Grid SA nr. 1005839838 din 24.12.2024
 - Zonă de protecție față de rețele LEA de 20kV Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, se va păstra o distanță de 24 m (12 m stânga/dreapta față de axul liniei)

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	Terenul nu are acces carosabil amenajat / Configurația actuală a DN15C nu permite accesul în dreptul terenului studiat	Amenajarea unui acces carosabil în dreptul terenului studiat care să fie conform cu traficul generat de funcțiunea comercială propusă
UTILIZAREA TERENULUI/FUNCȚIUNI	Teren arabil în intravilan - resursă de teren nevalorificată	Valorificarea unei resurse de teren cu potențial de dezvoltare economică
SPAȚII VERZI PLANTATE	Terenul nu are spații verzi amenajate / Lipsa spațiilor verzi de protecție	Realizarea spațiilor verzi amenajate
CONDIIȚII GEOTEHNICE	Condiții grele de fundare datorate terenului mlăștinos / Nivel ridicat al apelor freactice (0.30m cf. studiului geotehnic)	Realizarea soluției de fundare printr-un sistem de fundații cu piloți forți (recomandări conf. studiului geotehnic)/Realizarea și respectarea studiilor geotehnice și hidrogeologice
ECHIPARE EDILITARĂ	Lipsa rețelilor de alimentare cu apă și canalizare / Terenul se intersectează cu zona de protecție LEA 20kV	Stabilirea unor soluții proprii de alimentare cu apă și canalizare până la finalizarea execuției acestora/Foraje pentru asigurarea alimentării cu apă conf. studiului hidrogeologic/Stabilirea limitei edificabilului ținând cont de zona de protecție LEA 20 kV care se intersectează cu terenul studiat



Cliant: Borcilă Ioan, Borcilă Elena și GOLDBACH DEVELOPMENT S.R.L. (transfer de proprietate de la Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana)

Proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STĂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU

Amplasament: Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, nr. cad. 51649, 54022, Jud. Neamț

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

440/19510/2017 | Ro38517552
 RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
 ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
 Sector 1, București
 office@golbachdb.ro

funcție	nume	semnătură
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectant/desenat:	stg.urb.Topuzaru Maria	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
cod proiect:	nr. proiect: faza specialitate/bucet/loc tip planșă cod planșeta nr. revizii	
	37/24 PUZ U 0 MPL U1 a	

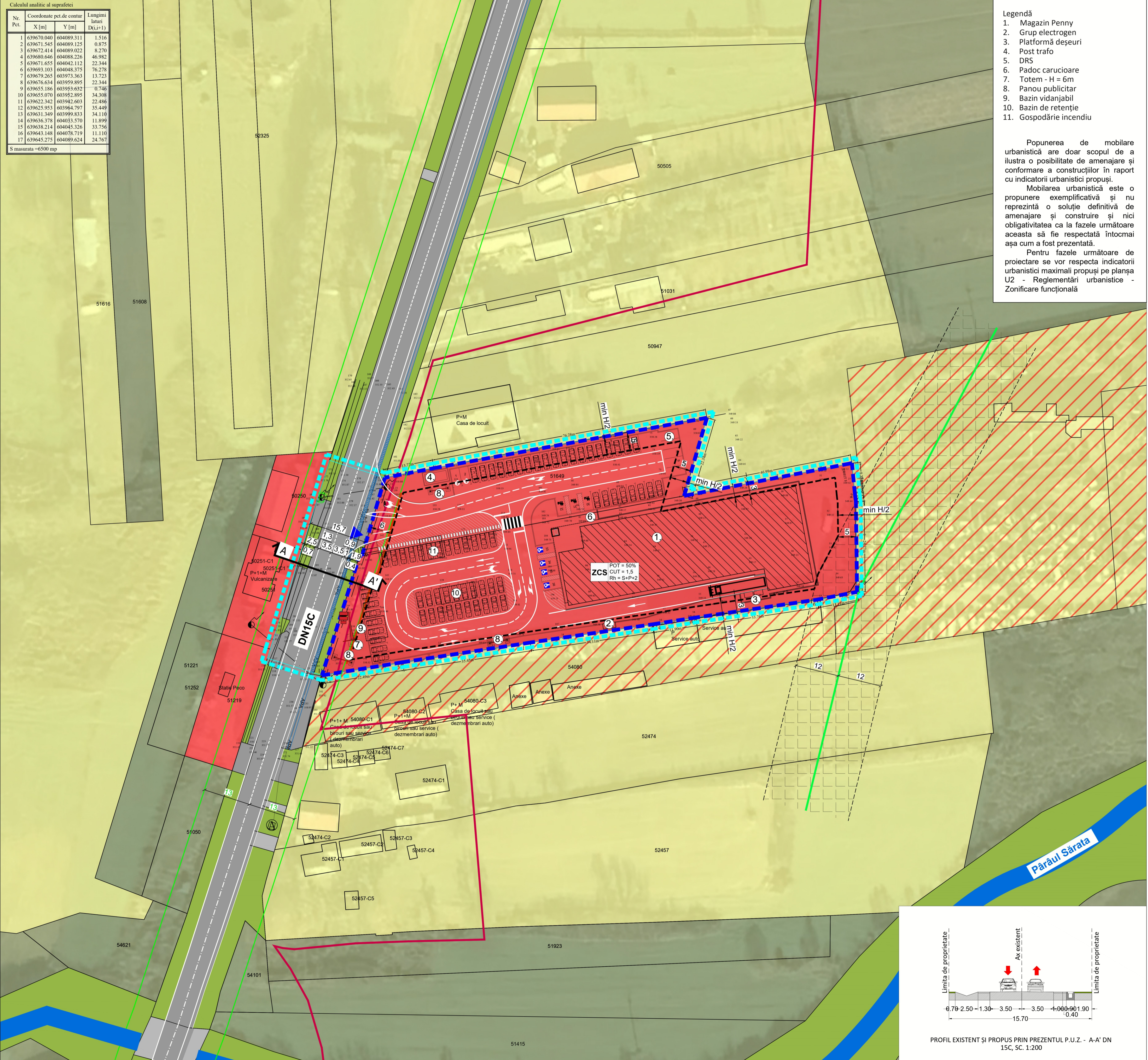
Situație existentă

data: 02.2026
 scară: 1:500

Calculul analitic al suprafeței

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi Di,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	639670.040	604089.311	1.516
2	639671.545	604089.125	0.875
3	639672.414	604089.022	8.270
4	639680.646	604088.226	46.982
5	639671.655	604042.112	22.344
6	639693.103	604048.375	76.278
7	639679.265	603973.363	13.723
8	639676.634	603959.895	22.344
9	639655.186	603953.652	0.746
10	639655.070	603952.895	34.308
11	639622.342	603942.603	22.486
12	639625.953	603964.797	35.449
13	639631.349	603999.833	34.110
14	639636.378	604033.570	11.899
15	639638.214	604045.326	33.756
16	639643.148	604078.719	11.110
17	639645.275	604089.624	24.767

S măsurata = 6500 mp



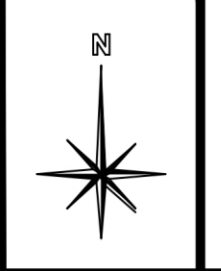
- Legendă
- Magazin Penny
 - Grup electrogen
 - Platformă deșeuri
 - Post trafa
 - DRS
 - Padoc carucioare
 - Totem - H = 6m
 - Panou publicitar
 - Bazin vidanjabil
 - Bazin de retenție
 - Gospodărie incendiu

Popunerea de mobilier urbanistic are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

PLAN URBANISTIC ZONAL
 sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor,
 jud. Neamț,
 nr. cad. 51649, 54022



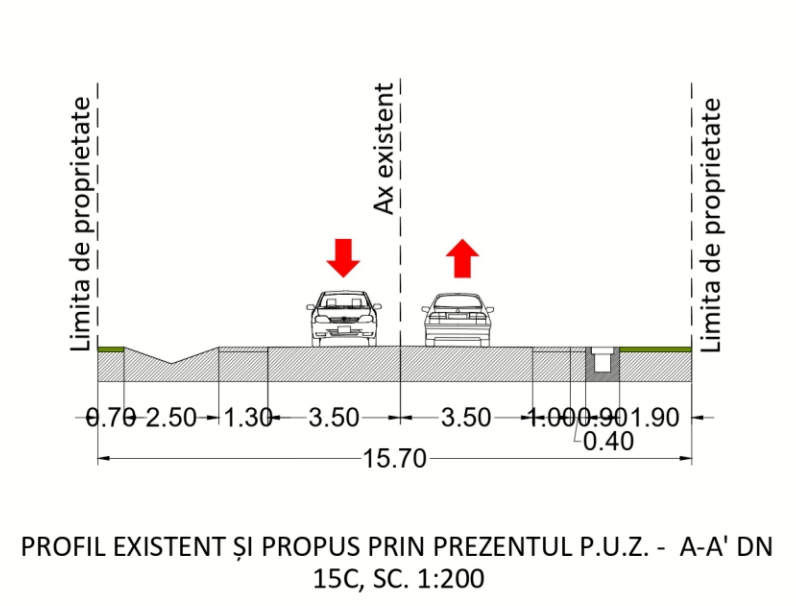
U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 51649, 54022) - teren reglementat
 - Limită teren studiat prin PUZ
 - Limită cadastre conform OCPI
 - Limită intravilan conform OCPI
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- Teren arabil intravilan
 - Teren arabil extravilan
 - Zonă locuire
 - Zonă mixtă comerț și locuire
 - Zonă comerț / servicii
 - Teren viran
 - Ape
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ**
- ZCS - Zonă comerț și servicii
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal
 - Limită edificabil propus
 - Aliniere propusă
 - Construcție propusă
- CIRCULAȚII**
- Zonă circulației carosabile
 - Zonă circulației pietonale
 - Spații verzi
- ZONE DE PROTECȚIE**
- Limita garduri sau construcții situate de o parte și de alta - min 13.00 m din axul drumului județean cf. Prevederilor art. 19 alin 4. din OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- LEA 20kV existentă conf. aviz de amplasament Delgaz Grid SA nr. 1005839838 din 24.12.2024
 - Zonă de protecție față de rețele LEA de 20kV Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, se va păstra o distanță de 24 m (12 m stânga/dreapta față de axul liniei)
- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**
- ZCS - Zonă comerț și servicii**
- P.O.T. max = 50%
 - C.U.T. max = 1,5
 - R.H. max. = S+P+2E
 - H. max clădire = 20 m
 - H. max elemente publicitare = 25 m

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil - intravilan	6.500,00	100%	6.500,00	100%
ZCS - Zonă comerț și servicii	-	-	6.500,00	100%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	-	-	3250	50%
2.CIRCULAȚII	-	-	2275	35%
3.SPAȚII VERZI	-	-	975	15%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	6.500,00	100%	6.500,00	100%

Notă: *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 6.500,00 mp conform acte și măsurători din teren.



Client: Borcilă Ioan, Borcilă Elena și GOLDBACH DEVELOPMENT S.R.L. (transfer de proprietate de la Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana)

Proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STĂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU

Amplasament: Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, nr.cad. 51649, 54022, Jud. Neamț

proiectant general | specialitatea arhitectură: **GOLDBACH Design & Build s.r.l.**

40/19510/2017 | Ro38517592
 RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
 ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
 Sector 1, București
 office@golbach.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

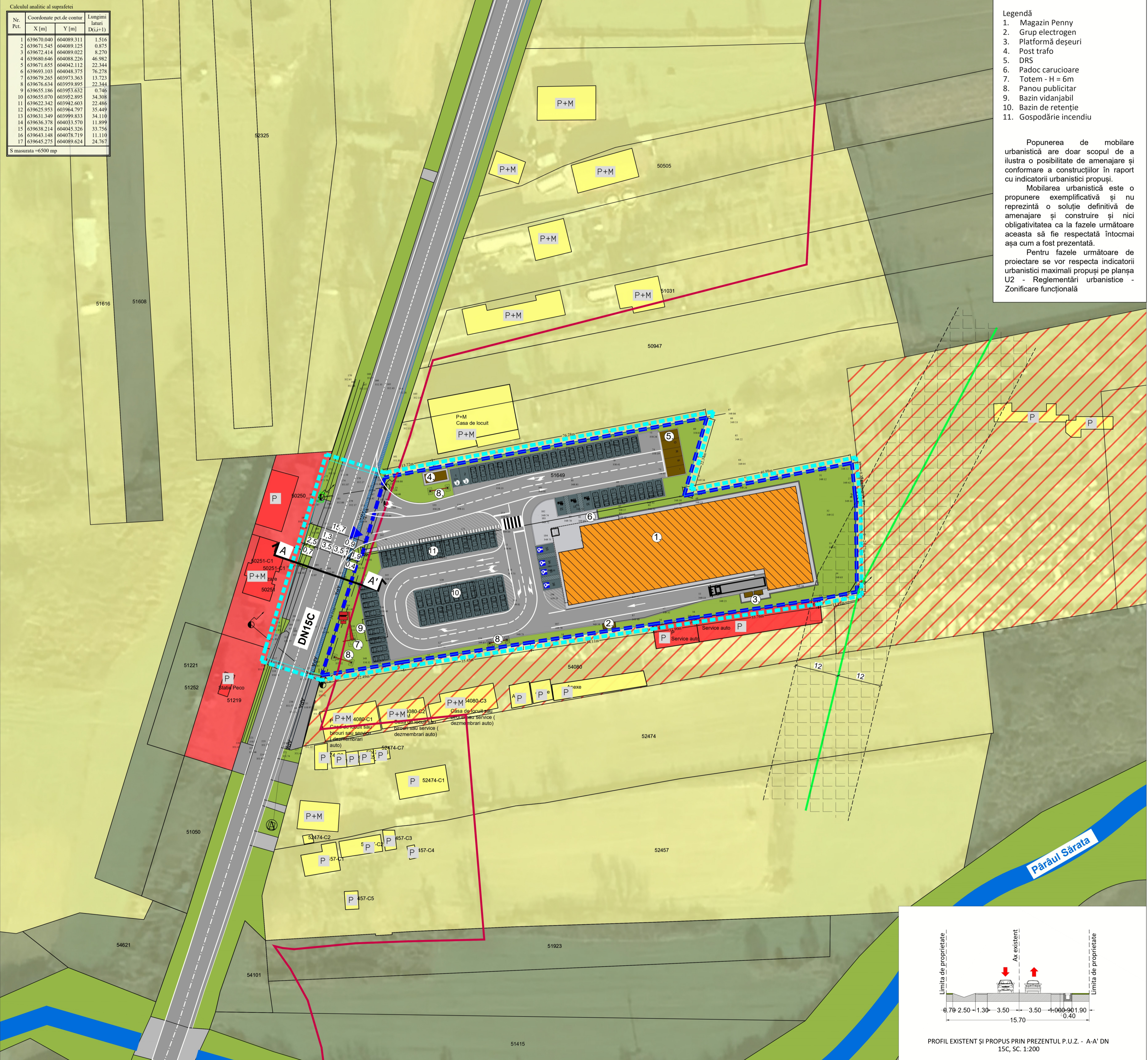
data: 02.2026
 scară: 1:500

funcție	nume	semnătură
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectant/desenat:	stg.urb.Topuzaru Maria	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
cod proiect:	nr. proiect: faza specialitate/obect/loc tip planșă	cod planșă/etn nr. revizii
	37/24 PUZ U 0 MPL U2 a	

Calculul analitic al suprafeții

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	639670.040	604089.311	1.516
2	639671.545	604089.125	0.875
3	639672.414	604089.022	8.270
4	639680.646	604088.226	46.982
5	639671.655	604042.112	22.344
6	639693.103	604048.375	76.278
7	639679.265	603973.363	13.723
8	639676.634	603959.895	22.344
9	639655.186	603953.632	0.746
10	639655.070	603952.895	34.308
11	639622.342	603942.603	22.486
12	639625.953	603964.797	35.449
13	639631.349	603999.833	34.110
14	639636.378	604033.570	11.899
15	639638.214	604045.326	33.756
16	639643.148	604078.719	11.110
17	639645.275	604089.624	24.767

S măsurată = 6500 mp



- Legendă**
- Magazin Penny
 - Grup electrogen
 - Platformă deșeuri
 - Post trafo
 - DRS
 - Padoc carucioare
 - Totem - H = 6m
 - Panou publicitar
 - Bazin vidanjabil
 - Bazin de retenție
 - Gospodărie incendiu

Popunerea de mobilitate urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

PLAN URBANISTIC ZONAL
sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, jud. Neamț, nr. cad. 51649, 54022

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 51649, 54022) - teren reglementat
 - Limită teren studiat prin PUZ
 - Limită cadastre conform OCPI
 - Limită intravilan conform OCPI

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- Teren arabil intravilan
 - Teren arabil extravilan
 - Zonă locuire
 - Zonă mixtă comerț și locuire
 - Zonă comerț / servicii
 - Teren viran
 - Ape

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ**
- Construcție propusă
 - Parcare
 - Echipamente/Construcții tehnico-edilitare
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

- CIRCULAȚII**
- Zonă circulații carosabile
 - Zonă circulații pietonale
 - Spații verzi
 - Rigolă carosabilă

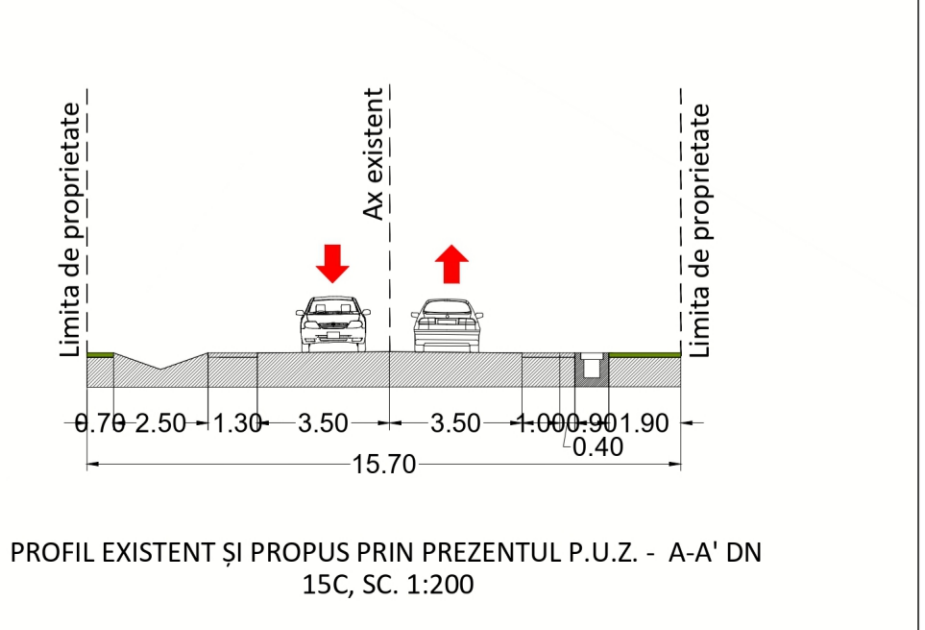
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- LEA 20kV existentă conf. aviz de amplasament Delgaz Grid SA nr. 1005839838 din 24.12.2024
 - Zonă de protecție față de rețele LEA de 20kV Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, se va păstra o distanță de 24 m (12 m stânga/dreapta față de axul liniei)

- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**
- ZCS - Zonă comerț și servicii**
- P.O.T. max = 50%
 - C.U.T. max = 1,5
 - R.H. max. = S+P+2E
 - H. max clădire = 20 m
 - H. max elemente publicitare = 25 m

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ - TEREN REGLEMENTAT

	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil - intravilan	6.500,00	100%	6.500,00	-
ZCS - Zonă comerț și servicii	-	-	6.500,00	100%
Suprafață construită	-	-	1.518,00	23,35%
Suprafață desfășurată	-	-	1.518,00	-
Suprafață spații verzi	-	-	1.364,00	20,98%
Suprafață parcare	-	-	1.000,00	15,38%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	-	-	356,00	5,48%
Suprafață circulație carosabilă	-	-	2.262,00	34,80%
P.O.T. Propus	-	-	23,35%	-
C.U.T. Propus	-	-	0,23	-
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	6500,00	100%	6500,00	100%

Notă: *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 6.500,00mp conform acte și măsurători din teren.



Client: Borcilă Ioan, Borcilă Elena și GOLDBACH DEVELOPMENT S.R.L. (transfer de proprietate de la Răcheru Andrei, Răcheru Iuliana)

Proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STĂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU

Amplasament: Sat Oglinzi, Comuna Răucești, Str. Eroilor, nr. cad. 51649, 54022, Jud. Neamț



proiectant general | specialitatea arhitectură: **GOLDBACH Design & Build s.r.l.**

40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachrb.ro

data: 02.2026
scara: 1:500

Posibilități de mobilitate urbanistică

functie	nume	semnatura
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectant/desenat:	stg.urb.Topuzaru Maria	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
cod proiect:	nr. proiect: 37/24	faza: PUZ
	specialitate: U	tip planșă: 0 MPL U5
		cod planșă: a