**P.U.Z.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Construire locuință parter cu masarda, împrejmuire, bransamente si racorduri**

**Municipiul Pașcani, Cartierul Gîștești, Județul Iași**

**Str. Gîștești nr.10A**

**NR. CADASTRAL 61361**

* BENEFICIAR: **Luca Stefania**

* PROIECTANT: ***AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ***
* DATA ELABORĂRII **DECEMBRIE 2014**
* PROIECT NR. 19/ 2014

**P.U.Z.**

Construire locuință parter cu masarda, împrejmuire, bransamente si racorduri

### EXTRAVILAN MUNICIPIUL PAȘCANI,

**NR. CADASTRAL 61361**

FIŞA DE RESPONSABILITĂŢI

* ŞEF PROIECT – arh. CIOLACU DRAGOȘ
* URBANISM – arh. CIOLACU DRAGOȘ
* ÎNTOCMIT - stud. arh. NEMUȚ MĂLINA
* ING. INSTALATOR - PFA GĂLĂŢANU CIPRIAN
* TOPO - PFA DUMAN IULIAN
* STUDIU GEO - PFA VOSNIUC ALEXANDRU

##### **BORDEROU**

##### PIESE SCRISE

* VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE
1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

* 1. Scopul lucrarii
	2. Surse de documentare

 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

* 1. Evoluția zonei
	2. Încadrarea în localitate
	3. Elemente ale cadrului natural
	4. Circulația
	5. Ocuparea terenurilor
	6. Echiparea edilitară
	7. Probleme de mediu
	8. Opțiuni ale populației

 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

* 1. Prevederi ale PUG
	2. Valorificarea cadrului natural
	3. Modernizarea circulației
	4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
	5. Dezvoltarea echipării edilitare
	6. Protecția mediului
	7. Obiective de utilitate publică

 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

* VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

# CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

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

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

#  TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

 FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

## Planșa A01 Reglementări PUG - Plan de încadrare în teritoriu

## Planșa A02 Incadrare in zona

## Planșa A03 Situatia existenta

## Planșa A04 Reglementări urbanistice

## Planșa A05 Reglementări edilitare

## Planșa A06 Proprietate asupra terenurilor

Întocmit, Sef proiect,

 st. arh. NEMUȚ MĂLINA Arh.CIOLACU DRAGOȘ

##### VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

**1. INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

* **Denumirea lucrării:**

Plan urbanistic zonal - Construire locuință și împrejmuire pe teren proprietate

### EXTRAVILAN MUNICIPIUL PAȘCANI

NR. CADASTRAL 61361

* **Beneficiar:**

 **LUCA STEFANIA**

* **Proiectant general:**

 *AXA – ATELIER DE ARHITECTURĂ*

 *Arh.CIOLACU DRAGOŞ*

**Data elaborării:**

 **DECEMBRIE 2014**

* 1. **Obiectul lucrarii**

Lucrarea urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata, avand in vedere faptul ca terenul studiat, in suprafata de **900mp**, este neconstruit.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistic a zonei si in propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, urmarindu-se totodata insertia unor functiuni care vor defini amplasamentul si relatiile acestuia cu zonele invecinate, precum si crearea unei subzone cu functiuni rezidentiale.

 Prin elaborarea planul urbanistic zonal se deschide calea realizarii investitiei, facilitand elaborarea fazelor de proiectare a investitiei (DTAC, PTh - proiect tehnic, DE - detalii de executie) si eliberarea autorizatiei de construire (AC).

 În conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.G. municipiul Pașcani şi Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Pașcani beneficiarilor:

*- Destinaţia UTR-ului: 73,00mp intravilan - curti constructii si 827,00 mp extravilan - arabil .*

- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ ce se va elabora, în conformitate cu prevederile studiului geotehnic.

- Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ ce se va elabora funcţie de POT şi de regimul de înălţime stabilit de studiu.

- Regim de înălţime: conform PUZ ce se va elabora.

- Caracteristici parcelă: se vor conforma funcţie de locuintele individuale;

- Caracteristici volumetrice: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţiei în vigoare.

- Aliniament stradal, lateral şi posterior: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţiei în vigoare.

- Accese - parcaje: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţiei în vigoare în vederea asigurării necesarului de locuri de parcare.

- Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* 1. **SURSE DOCUMENTARE**

Planul urbanistic zonal are in vedere datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, Planul Urbanistic General al municipiului Pascani si Planuri Urbanistice Zonale ce au fost aprobate anterior in zonele apropiate.

Planul urbanistic zonal se va elabora conform Ghidului Metodologic GM-10-2000, ghid elaborat de URBANPROIECT Bucuresti si avizat de catre M.L.P.T.L.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

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

* Studiul geotehnic
* Ridicare topografica vizata de catre OCPI Iasi
* Avize de la detinatorii de utilitati din zona.

 **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

* 1. **EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul studiat se află situat în partea de vest a teritoriului administrativ al municipiului Pascani, zona având în componență în marea majoritate terenuri arabil, dar și curți-construcții. Ca urmare a legislației în vigoare– Legea 18/1991 – și a intrării terenurilor în proprietate privată, acestea au intrat în circuitul civil, și au atras o serie de persoane fizice sau juridice. Acestea au sesizat o nouă direcție de dezvoltare a funcțiunii de locuire pe acest traseu ca urmare a proximității unui important ax de circulație rutieră al municipiului Pascani - drumul național DN 28A.

Astfel au apărut în zonă o serie de locuințe cu grad de finisare ridicat cu nivel de înălțime de D+P+1E , specifice zonelor rezidențiale periurbane.

Zona prezintă și avantaje ce țin de orientare, lipsa poluării, perspective deosebite spre zonele înconjurătoare.

* 1. **ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

 Amplasamentul studiat se află situat în partea de vest a municipiului Pascani, pe partea de nord a drumului national DN 28A, nr. Cad. 61361 între două terenuri proprietate privata.

 Construcţia ce se propune în zonă va fi vizibilă de pe traseul străzii Gîstesti nr.10, constituind aşadar prin aspectul ei o componentă importantă în definirea imaginii zonei. Prin urmare, se recomandă reglementarea în detaliu a construirii în această zonă.

Suprafața studiată se învecinează:

* la nord-vest drum exploatare;
* la nord-est, sud,sud-est, sud-vest teren proprietate privată a persoanelor fizice;
	1. **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

***A. Caracteristicile reliefului***

Terenul studiat este situat în partea de sud a Podişului Sucevei,. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul se desfăşoară în principal în lunca şi pe terasele râului Siret, dar şi pe platouri sculpturale şi versanţi.

 - **Luncile** sunt cele mai recente forme de relief acumulativ, dezvoltate, în principal, în lungul Siretului, dar şi pe unii afluenţi ai acestuia.

 Din punct de vedere litologic lunca Siretului este constituită din depozite aluvionare cuaternare, reprezentate prin nisipuri şi pietrişuri în bază de cca. 4 m grosime, peste care urmează nisipuri fine, nisipuri prăfoase şi argiloase (1 - 3 m), un complex de prafuri argiloase sau nisipoase cu intercalaţii de argile mâloase sau chiar lentile de turbă (4 - 6 m) şi în sfârşit, la suprafaţă soluri şi umpluturi (0,50 - 2,50 m).

 Utilizarea actuală a luncii Siretului în extravilane este exclusiv agricolă, în principal ca teren arabil şi parţial ca păşune.

 - **Terasele** sunt forme de relief create prin eroziunea şi acumularea fluvială a râului Siret, fiind întâlnite mai ales pe flancul drept al văii dar şi pe cel stâng.

 Litologic, terasele superioare sunt constituite din nisipuri şi pietrişuri dispuse peste substratul sarmaţian, care se întâlnesc uneori la suprafaţa terenului, alteori sub un strat subţire de sol. Lipsesc luturile loessoide, care au fost îndepărtate de eroziune.

 Albiile afluenţilor s-au adâncit puternic în depozitele de terasă şi în substratul sarmaţian, generând ravene de până la 10 - 12 m şi versanţi abrupţi afectaţi de alunecări.

 Pe stânga Siretului se întâlneşte un relief de platouri şi suprafeţe uşor înclinate, unele fiind identificate ca terase, altele având un caracter sculpturalo - acumulativ.

 Utilizarea actuală a teraselor este în intravilan pentru construcţii de locuinţe şi dotări, dar şi pentru spaţii verzi sau terenuri agricole, iar în extravilan pentru terenuri arabile în cea mai mare parte.

 - **Glacisurile** sunt forme de relief acumulativ, dezvoltate în principal la marginea vestică a luncii Siretului sub forma unor depuneri coluviale sau proluvio - coluviale, constituite din materiale fine, argilo - nisipoase sau lutoase şi lentile subţiri de nisip cu pietriş.

 - **Versanţii** care mărginesc terasele şi interfluviile au pante, energii de relief şi orientări variate, fiind rezultatul unui proces îndelungat de eroziune fluvială îmbinat cu procese deluviale, în condiţiile existenţei unui substrat litologic fiabil - depozite loessoide de terasă şi argilo - marnoase sarmaţiene.

 În intravilan versanţii sunt utilizaţi pentru construcţii, în general acolo unde pantele sunt accesibile şi cu stabilitate asigurată, fiind evitate zonele cu înclinări mai mari de 15% şi cu degradări, care sunt folosite ca terenuri agricole sau spaţii plantate. În municipiul Paşcani versantul de racord al terasei cu lunca este utilizat mai intens chiar şi în zonele cu pante accentuate, prin amenajări ale terenului, consolidări, plantaţii, deşi problema stabilităţii lui nu este rezolvată.

***B. Reţeaua hidrografică***

Zona dispune de un potenţial hidrografic constituit din ape subterane, şi ape de suprafaţă.

**Apele subterane** sunt întâlnite la adancimi de peste 7 m, constituind sursă de alimentare pentru Cartierul Gîşteşti.

În general, apele subterane din terase sunt destul de bogate şi potabile, fiind utilizate ca atare pentru alimentări locale şi centralizate.

 **Apele de suprafaţă -** reţeaua hidrografică din teritoriu, aparţine bazinului Siretului şi este formată din cursul mijlociu al râului Siret (cca. 11 km), cu afluenţii săi. Pentru combaterea inundaţiilor şi a excesului de umiditate, au fost executate în zona lucrări hidrotehnice.

***C. Clima***

Zona Studiata se încadrează într-un climat de tip temperat - continental de nuanţă destul de moderată specific dealurilor cu altitudini.

 **Temperatura aerului**

Temperatura medie anuală este de 8,4°C, cu un maxim mediu în luna iulie de 20,1°C şi un minim mediu în ianuarie de - 2,7°C. În cursul anului creşterile interlunare cele mai pronunţate se înregistrează între martie - aprilie (6,7°C) şi aprilie - mai (5,8°C), iar descreşterile cele mai mari între octombrie - noiembrie (6,4°C) şi septembrie - octombrie (5,0°C).

 **Umezeala relativă** a aerului are o valoare medie anuală de 82%, cu un maxim în perioada noiembrie - ianuarie (87 - 88%) şi un minim în perioada caldă a anului (74 - 77%).

 **Nebulozitatea** are o valoare medie anuală de 6,0 zecimi, cu un maxim în decembrie (7,2 zecimi) şi un minim în august (4,4 zecimi).

 **Precipitaţiile atmosferice** - sunt moderate, cantitatea medie anuală fiind de 534,0 mm.

 Pe anotimpuri, cele mai mari cantităţi de precipitaţii se înregistrează vara (42% din totalul anual), după care urmează primăvara (26%), toamna (21%) şi iarna (11%).

 **Vânturile** care activează în zona sunt determinate atât de circulaţia generală a atmosferei, cât şi de condiţiile reliefului local, fiind mult influenţate de prezenţa văii Siretului care funcţionează ca un culoar în lungul căruia se canalizează masele de aer.

 Din analiza datelor privind elementele de vânt, se constată că frecvenţa medie anuală cea mai mare o au masele de aer din direcţia nord (14,8%), urmate de cele din direcţia nord - vest (11,0%) şi sud - est (7,0%). Pe celelalte direcţii vânturile înregistrează frecvenţe reduse, cele mai mici fiind dinspre sud - vest (0,8%), nord - est (1,2%) şi vest (1,8%). Calmul atmosferic are o valoare foarte mare (56,5%), indicând condiţii de adăpost aerodinamic.

 **Fenomenele meteorologice** mai importante care se produc mai frecvent

 - ceaţa - cu o frecvenţă medie anuală de 34,6 zile;

 - aerul ceţos are o frecvenţă medie anuală de 153,7 zile;

 - viscolul are o frecvenţă anuală de numai 0,2 cazuri, cu producere în luna februarie;

 - poleiul se produce cu o frecvenţă anuală de 2,8 zile.

***D. Conditiile geotehnice***

Relieful dintre Orogenul Carpatic şi Valea Nistrului constituie o singură unitate morfologică, respectiv Podişul Moldovei.

Din punct de vedere geologic zona este alcătuită din două componente soclu (fundamental cristalin) şi cuvertura, fiecare reflectă stadii diferite de evoluţie: o etapă mobilă de geosinclinal, în care s-au manifestat procese geodinamice şi o etapă de stabilitate platformică.

* **Tectonica regiunii**

 Paleotectonica regiunii, a fost foarte activă, dovadă în acest sens o constituie "căderea în trepte" către Carpaţii Orientali a Marii Platforme Ruse.

* **Seismicitatea regiunii**

Cutremurele din această regiune, nu se datorează unor linii tectonice locale, ele fiind condiţionate în special de epicentrul cantonat în zona Vrancea.

 Conform Normativ P100-1/2013, teritoriul propus, face parte din zona seismică "E", căreia îi corespunde:

 - acceleratia pentru cutremure - ag = 0,25;

 - perioada de control (colt) - Tc = 0,7 sec;

 - grad seismic echivalent - VII;

* **Adâncimea de îngheţ**

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheţ a zonei, este de 1,00 m, faţă de suprafaţa terenului.

* **Stabilitatea terenului - accidente de teren**

Amplasamentul studiat, cat si localizarea acestuia in teritoriu, se trage concluzia ca amplasamentul are stabilitatea locala asigurata in contextual actual de nivel freatic cu curgere libere spre aval. Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatii.

***F. Riscuri naturale***

**• Terenuri degradate din cauze naturale şi zone de risc**

Aşa cum rezultă din analiza elementelor de cadru natural, degradările de teren din cauze naturale au o pondere relativ redusă, atât datorită condiţiilor mai puţin propice dezvoltării lor, cât şi intervenţiilor antropice. Se întâlnesc totuşi zone afectate de procese de versant sau procese specifice de luncă, putând fi diferenţiate următoarele categorii de terenuri degradate:

**- Terenuri degradate prin alunecări de teren**

 **- Terenuri degradate prin eroziuni torenţiale**

 **- Terenuri degradate prin eroziune de suprafaţă**

 **- Terenuri degradate prin exces de umiditate şi inundaţii**

 **- Terenuri degradate prin acumulări la zi de nisip şi pietriş**

**Amplasamentul studiat nu este supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.**

* 1. **CIRCULAȚIA**

 Principala cale de comunicație din zonă este drumul de exploatare DE ce asigură accesul de la drumul national DN 28A către locuințele și obiectivele din zonă. Acesta este un drum în stare medie cu îmbracăminte din piatră aflându-se în stare proastă pe măsură ce se înaintează pe drumul de exploatare către Municipiul Pascani cu lățimea de aproximativ 3,00 m, dar cu posibilități de modernizare, având în vedere că este din ce în ce mai circulat, datorită noilor construcții ce se realizează în zonă.

Dotarea cu căi de comunicaţie a zonei este specific urbană, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulaţiilor auto, necesitând reparaţii periodice ale suprafeţei carosabile, trotuarelor şi realizarea unor eventuale spaţii de parcare.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

* Lipsa unei îmbracăminți adecvate;
* Pe timp ploios drumul devine impracticabil;
* Dimensionare necorespunzătoare.

Concluzionând, putem spune că dotarea cu căi de comunicație a zonei este specific rurală, fiind echipată necorespunzător din punct de vedere al circulației auto principale, necesitând modernizarea suprafeței carosabile, realizarea trotuarelor și a șanțurilor de scurgere a apelor.

 Un alt aspect negativ în desfăşurarea circulaţiei este că atât traficul greu de mărfuri cât şi cel de persoane se desfăşoară pe aceleaşi traseu ce traversează cartierul de la est la vest.

* 1. **OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

 Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiată este cea de zonă rezidențială, dat de faptul că majoritatea construcțiilor sunt locuințe unifamiliale. Terenul studiat are categoria de folosință arabil, curti constructii și în prezent este liber de construcție.

* **Relaționări între funcțiuni**

 Vecinătăţile apropiate sunt compatibile fiind tot locuințe unifamiliale sau zone înverzite, si nu vor influenţa în mod direct aspectul arhitectural al construcţiilor ce se vor realiza. Caracterul urbanistic va fi cel impus de reglementările urbanistice ale prezentei documentaţii, de personalitatea proiectantului de obiect: arhitectul.

 Din punct de vedere funcţional nu se poate face o analiză specială a zonei luate în studiu deoarece terenul aparţinând beneficiarilor este liber de construcţii. De asemenea, în imediata vecinătate, pe latura nordică si cea estică terenul este încă liber de constructii, în prezent acestea au categoria de folosință – teren arabil.

 De asemenea terenul studiat are deschidere de perspectivă către zone urbane si construcții cu arhitectură specific zonei rezidențială. Din punct de vedere urbanistic și funcțional, zona este propice dezvoltării ca zonă rezidențială, dar încă mai menține trăsături din caracterul rural.

 Ca aspect, zona studiata este deocamdata mediocru, deoarece noile constructii sunt inca in curs de edificare, se contureaza noi drumuri, dar care sunt inca improprii folosirii pe timp de iarna.

Totodata se resimte necesitatea imbunatățirii tramei stradale existente .

* **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe moment, amplsamentul studiat este liber de construcții, gradul de ocupare existent fiind de 0,00% . Pe teren se afla o fundatie abandonata care se va demola in momentul construirii noii cladiri. În cazurile loturilor construite procentul de ocupare a terenului este de aproximativ 30%, restul terenurilor fiind neocupate cu categorii de folosință – arabil si paduri.

* **Aspecte calitative ale fondului construit**

În general construcțiile existente pe amplasamentele învecinate sunt noi (realizate dupa anul 2000), cu o arhitectură modernă cu o înălțimi de D+P+1E.

* **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**

Zona studiată nu dispune de servicii, cel mai apropiat punct de serviciu (aprovizionare) se află la o distanță de aproximtiv 1km poziționat pe străda Gîşteşti nr 10A.

* **Asigurarea cu spatii verzi**

În zonă nu sunt prevăzute parcuri amenajate, deasemenea putem considera ca și spatii verzi zonele impadurite și gradinile de fața ale curtilor caselor invecinate.

* **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

Pe amplasamentul studiat și în zona apropiată acestuia nu a fost semnalată prezența fenomenelor de risc natural.

* **Principalele disfuncționalități**

Au fost constatate urmatoarele disfunctionalitati:

* Diferenţele de cote de pe amplasament;
* Absenta iluminatului public ce duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată.
* Inexistenţa locurilor speciale de parcare pentru autovehicule;
* Canale de scurgere a apelor neîntreţinute;
* Spaţii plantate amenajate - insuficiente şi terenuri libere prost întreţinute şi degradate;
* Pe timp ploios drumul devine impracticabil;
* Dimensionare necorespunzătoare a profilului drumului.
	1. **ECHIPAREA EDILITARĂ**
* **ALIMENTAREA CU APĂ** .

Cartierul Gîşteşti,nu are retea de distributie centralizata a apei cu toate ca este traversata de o cunducta de apa cu debit mare. Exista in studiu dar si in executie cateva trasee de alimentare cu apa potabila de surse locale. Zona puzului va fi alimentata cu apa potabila din conducta ce se realizeaza dinspre municipiul Pascani.

Se propune extinderea retelei de apa existente pana la amplasamentul detinut de catre beneficiar, pe cheltuiala proprietarului.

* **CANALIZARE**

Cartierul Gîşteşti nu dispune de sistem centralizat de canalizare si statie de epurare. Deversare apelor uzate se face in bazin vidanjabil.

Se propune extinderea retelei de canalizare existente pana la amplasamentul detinut de catre beneficiar, pe cheltuiala proprietarului.

* **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În prezent în zona studiată, în vecinătatea amplasamentului exista reţele de energie electrica şi de telecomunicaţii.

 - reţele electrice aeriene, de joasă tensiune, inclusiv iluminat public;

 - reţele electrice de distributie, LEA 20 KV;

* **TELEFONIE**

În zona studiată există o rețea aeriană de telefonie, furnizor ROMTELECOM S.A., la care se vor racorda obiectivele propuse.

* **SURSE SI RETELE DE ALIMENTARE CU CALDURA**

Soluţia optima pentru încălzire o constituie centrala individuala pe combustibil solid .

La dimensionarea coloanelor electrice se va avea în vedere şi acoperirea necesarului electric pentru încălzire în caz de avarie.

* **GAZE NATURALE**

În zonă studiată nu există rețea de distribuție a gazului metan,acestea urmand sa fie prevazute.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

* Relația cadrul natural cadrul construit.
1. Una din problemele majore de mediu o reprezinta gestionarea deșeurilor menajere.

 Deșeurile de orice fel rezultate din multiplele activitati umane, constituie o problema de o deosebita actualitate datorita cresterii continue a cantitatilor si felurilor acestora, care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei.

Dezvoltarea urbanistica a localitatii, antreneaza producerea unor cantitati din ce in ce mai mari de reziduuri menajere, stradale si industriale care, prin varietatea substantelor organice si anorganice continute de reziduurile solide, face ca procesul degradarii aerobe si anaerobe de catre organisme sa fie dificil de condus provocand – in cazul evacuarii si depozitarii necontrolate – poluarea aerului si apei creand totodata si probleme legate de aparitia microorganismelor patogene, rozatoarelor si altele cu efecte daunatoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le detinem in prezent de la Agentia de Mediu Pascani, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului.

Pot fi mentionate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin urmatoarele activitati umane:

- procese de ardere pentru incalzirea locuintelor si obiectivelor social-economice (unele cu centrale termice), care genereaza gaze si pulberi specifice, fum, funingine;

- circulatia si transporturile rutiere, mai ales pe DN 28A, care genereaza prin sursele mobile gaze de esapament, pulberi, zgomote.

Solul, ca rezultat al interactiunii tuturor elementelor mediului si suport al intregii activitati umane, este afectat atat de actiuni antropice, cat si fenomene fizice naturale.

* Evidențierea riscurilor natural și antropice

Principalele activitati antropice care afecteaza solul sunt reprezentate prin depuneri intamplatoare de deseuri menajere.

Consecintele poluarii si degradarii solurilor se reflecta in principal asupra potentialului lor productiv, in sensul limitarii sau anularii calitatilor biologice si de fertilitate.

Alte consecinte se refera la ocuparea nerationala a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv si schimbarea modului de folosinta.

* **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

* **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

* **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

**• Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea de locuinte cu dotarile aferente.

Din cele prezentate rezulta ca nivelul de poluare a aerului cu gaze si pulberi este redus in zona studiata, valorile medii zilnice, lunare sau anuale inregistrate nedepasind concentratiile maxime admisibile.

**2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Administraţia locală prin Consiliul Local al Municipiului Pascani şi prin Primăria Municipiului are în programul de guvernare locala permanenta dezvoltare a localităţii din toate punctele de vedere, principalul obiectiv fiind creşterea nivelul de trai. În acest context se înscrie şi rezolvarea necesarului de spatii de locuit in regim unifamilial.

 Prin amplasarea intr-o astfel de zona se disting in primul rand necesitatile ce tin de dotarile edilitare minime necesare unei astfel de zone ce se doreste a se dezvolta in viitor.

 Opţiunea populaţiei ce locuieşte în zona este în general favorabila dezvoltării urbanistice a zonei prin " implantul" de locuinte unifamiliale ce se va realiza, şi aceasta opţiune este motivata de faptul ca se vor moderniza caile de comunicaţie existente (străzi, trotuare), vor apărea o serie de dotări (echipamente publice), servicii, comerţ, se va dezvolta transportul în comun, dar şi echiparea edilitara se va îmbunătăţi.

In acest spatiu ar fi oportuna dezvoltarea unor functiuni ce pot da o dinamica a spatiului vizual perceput din lungul drumului judetean DN 28A si completarea zonei cu spatii verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

 Deasemenea va trebui ca reglementarile acestei lucrari sa tina cont si de lucrarile anterior eleborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

 Punctul de vedere al proiectantului este favorabil iniţiativei investitorilor, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorita faptului ca se deschide o noua direcţie de dezvoltare urbanistica în ceea ce priveşte dotările rezidentiale.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

 In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. municipiul Pascani) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate in prezenta documentatie.

Unul dintre aceste obiective se refera la ***AMELIORAREA CADRULUI CONSTRUIT EXISTENT***. Aceasta implica:

- extinderea pe terenuri noi si valorificarea la maxim a potentialului acestora;

- ameliorarea circulatiei si realizarea unor cai de acces optime la zonele nou constituite;

- innoirea fondului de locuinte;

- construirea unor noi locuinte - realizate in primul rand din materiale durabile, locuinte care sa respecte prevederile Ordinului 536/1997 - care sa echilibreze ponderea exagerat de mare a celor realizate pana in prezent, etc.

In vederea atingerii acestui obiectiv s-au propus o serie de **"masuri urbanistice"** din care mentionam:

* asigurarea rezervelor de extindere din afara intravilanului existent
* reabilitarea fondului construit in zonele cu locuinte semi-rurale si promovarea de locuinte moderne, realizate din materiale durabile.
* rezervarea spatiilor necesare pentru aplicarea masurilor de ameliorare a circulatiei (largiri de artere, reamenajari de intersectii, artere si trasee noi), etc.

De asemenea au fost constatate si o serie de disfunctionalitati:

* Degradarea drumurilor de exploatare care asigura accesul;
* Poluarea sonora si a aerului cu noxe datorita traficului rutier din zona;
* Lipsa trotuarelor pentru circulatia pietonala;
* Absenta iluminatului public duce la frustrari in fluxurile auto ce se intersecteaza accidental ca directii, cum ar fi in zona de acces studiata.
* Existenta la vedere a unor trasee apartinand echiparii tehnico-edilitare rezultand disconfort vizual si functional.
	1. **PREVEDERI ALE PUG**

 Proiectul nr.14.415/1998 “Plan Urbanistic General al Municipiului Pascani” este avizat şi aprobat în baza Hotărârii CLMI şi nu prevede pentru zona studiata nici o reglementare fiind in extravilan, acestea urmand sa se stabileasca prin studii punctuale precum cel de fata.

In cadrul prezentului P.U.Z., proiectul isi propune schimbarea destinatiei din arabil in teren pentru

constructie de locuintă.

 Aliniamentele vor rezulta din distantele minime admise conform legii, fata de drum si fata de celelalte constructii.

 La realizarea proiectului se va avea in vedere si impactul potential asupra ambientului astfel incat acesta sa fie minim.

Cladirile noi vor avea o arhitectura moderna, folosind materiale de calitate, cu o paleta cromatica vie si agreabila.

Se va avea in vedere, in mod expres, fatadele orientate spre nord - est, aceastea avand un impact deosebit pentru imaginea de ansamblu a zonei.

* 1. **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul studiat prin PUZ dispune în prezent de un cadru natural placut, iar condiţiile de mediu

sunt dintre cele mai bune, ne-existând poluare datorata diverselor surse sau vecinătăţi, însorirea este buna datorita orientării pantelor versantului de la est la vest.

Conformarea generala a zonei este gandita in asa fel incat valorificarea cadrului natural sa fie maxima prin urmatoarele mijloace :

- prevederea unor trasee de circulatie care accentueaza relieful prin sinuozitatile traseului;

*-* realizarea unei sistematizări verticale a terenului in aşa fel încât sa se respecte conformaţia generala a reliefului, a orientării favorabile a acesteia în raport cu punctele cardinale fără a se ajunge la mişcări în cantităţi mari a pământului;

- orientarea circulatiilor spre dealurile inconjuratoare;

- prevederea in majoritatea parcelelor a unor cladiri izolate situate la cote diferite si care privite de la o anumita distanta produc efectul vizual de suprapunere in trepte;

- prevederea unor constructii cu volumetrie jucata amplasate in functie de panta terenului parcelei;

- preponderenta pe fiecare parcela a spatiilor plantate fata de spatiile construite.

- stabilizarea terenului, prin plantarea de arbori cu rădăcina pivotanta, de adâncime şi care nu permit menţinerea unei umidităţii ridicate a subsolului;

- realizarea unor zone verzi de protecţie în raport cu principalele cai de comunicaţie, dar şi cu alte funcţiuni;

* 1. **MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru a asigura o mai bună circulație a autovehiculelor și realizarea unui acces facil pe amplasament se propune:

* Realizarea racordărilor la alte drumuri astfel încât autovehiculele să intre și să iasă în trafic ușor;
* Modernizarea drumului adiacent prin lărgire și asfaltare.

Lărgirea va fi făcută prin cedare de teren către domeniul public; drumurile vor avea lațimea carosabilului de minim 7,00 metri, în zona intersecţiilor cu alte artere de categorie superioara sau de aceeaşi categorie, în scopul fluentizării traficului;

* Se vor folosi materiale durabile pentru infrastructura drumurilor, dar şi pentru îmbrăcăminte: asfaltică pentru cele de categoria a III –a, de 7,0 m lăţime;
* Trotuarele se vor realiza la arterele de 7.0 m lăţime pe macar o parte a carosabilului şi vor avea min. 1 m lăţime cu implanturi locale (decupaje în îmbrăcăminte) cu arbori de aliniament;
* Asigurarea de accese carosabile directe între parcele şi drumul public cu respectarea relaţiilor şi a gabaritelor funcţionale care să permită accesul facil al autovehiculelor de intervenţie: pompieri, salvare, politie;
* Realizarea unor podețe adecvate peste canalele de colectare și scurgere a apelor.
* Amenajare de locuri de parcare, cu accese din arterele secundare pentru a nu crea disfuncţionalităţi în trafic. Dimensionarea parcărilor se face în conformitate cu normele în vigoare prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzător. Parcarea în cazul locuinţelor individuale se face numai în interiorul parcelelor. Toate dotările publice vor avea amenajate numai în interiorul propriei parcele, locuri de parcare proprii dimensionate corespunzător, funcţie de activitate.

Toate acestea vor fi dimensionate si semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor in vigoare.

* 1. **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ**

 **TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Din analiza efectuată referitoare la posibilităţile de dezvoltare a teritoriului aferent prezentei documentaţii, a rezultat urmatoarea zonificare:

*- teren extravilan cu categoria de folosință – arabil*

Terenul situat în limitele PUZ-ului are o suprafaţă totală de 827mp şi în urma intervenţiei propuse se va prezenta astfel:

Bilanțul teritorial existent - propus:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  **Unităţi funcţionale** | **Existent** | **Propus** |
|  | mp | % |  mp | % |
| Teren Intravilan | 73.00 | 8.11 | 827 | 0 |
| Terenuri ocupate de construcţii | 0 | 0 | 220.00 | 24.50 |
| Trotuare, carosabil, parcări,platforme | 0 | 0 | 161.00 | 18.00 |
| Spaţii verzi/arabil | 827 | 91.89 | 539.00 | 57.50 |
| TOTAL | **900** | **100** | **900** | **100%** |

Suprafața totala studiata este de **900** mp din care 73.00mp intravilan si 827mp extravilan suprafața totală studiată prin PUZ.

Deținerea unor suprafețe mari de teren de către un singur beneficiar este în favoarea dezvoltării zonei, pentru crearea unui ansamblu urbanistic unitar din punct de vedere funcțional și plastic.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonei și va fi cuprins între **3,00 și 9,00m.**

Valorile procentului de ocupare a terenului – **P.O.T. vor fi de maxim 24,50%.**

Valoarea coeficientului de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,45mp ADC/mp.**

* 1. **DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**
* **ALIMENTAREA CU APĂ**

 Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse se va realiza prin extinderea retelei de alimentare pe cheltuiala proprietarilor de la reteaua de apă a municipiului Pascani, pînă la imobilele proprietarilor.

* **CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare existentă în apropiere și racordarea locuinței propuse la aceasta sau prin statie de preepurare.

 Apele meteorice de pe acoperișul clădirii si de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate, de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale.

* **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va realiza printr-o retea electrica aeriana de joasa tensiune 0,4 KV de la postul de transformare aerian existent in apropierea zonei studiate.

Se propune realizarea în zona vestică a unei rețele electrice aeriene de joasa tensiune poziționate de-a lungul traseului stradal proiectat, la care se vor racorda viitoarele obiective propuse.

Valoarea necesarului de putere la nivelul posturilor de transformare este:

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va realiza prin branșamente aeriene monofazate prevăzute cu bloc de măsură și protecție monofazată sau bransamente subterane monofazate prevăzute cu Bloc de măsură și protecție monofazată, în baza unui aviz emis de catre furnizor, S.C. „E-on Moldova ” S.A.

* **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

 Alimentarea cu energie termică a clădirilor se va realiza individual cu centrale termice proprii pe bază de combustibil solid, gaz metan, cu randament de 90%, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută, alimentate din reteaua de gaze naturale propuse.

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

* **TELEFONIE**

În apropierea zonei studiate exista retea aeriana de telefonie de la care obiectivele propuse, se vor racorda în baza unui aviz emis de S.C.ROMTELECOM S.A. IAȘI.

* **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

 Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse se va realiza prin extinderea rețelelor de distribuție de presiune redusă existente în apropiere, furnizor E-on Gaz Romania S.A., și printr-un branșament din polietilenă, poziționat subteran și un post de reglare-măsurară.

 Distribuirea gazului metan la obiective se va realiza prin intermediul unor rețele de distribuție stradale propuse. Branșamentul de gaz metan la clădirile propuse se va executa după obținerea aprobărilor legale de la E-on Gaz Romania S.A filiala Iași și după verificarea capacității conductei de distribuție de presiune redusă la care se propune racordarea noilor clădiri, în vederea asigurării debitului necesar.

* 1. **PROTECȚIA MEDIULUI**

***-******Surse de poluare si protectia factorilor de mediu***

In consecinta, activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile prevazute in Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicata in 2000, modificata si completata prin Ordonanta de urgenta din 2002.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii si instalatii care emit in mod sistematic sau accidental in mediu substante poluante solide, lichide, gazoase.

***- Emisiile de poluanti in ape si protectia calitatii apei***

Principala sursa de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din gospodarii.

Protectia apelor de suprafata si subterane urmaresc mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

**- E*misii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului***

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluarii, noxele evacuate in ea afectand direct si indirect, la mica si mare distanta, atat elementul uman, cat si celelate componente ale mediului natural si artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluantii evacuati de autovehicule isi aduc un aport substantial la formarea poluantilor secundari (ozon si alti oxidanti fotochimici), acidifierea mediului, modificarea conditiilor meteorologice (scaderea vizibilitatii, cresterea frecventei si persistentei cetii, etc.), precum si la formarea ozonului fotochimic. Autovehiculele elibereaza in atmosfera prin gazele de esapament oxizi de carbon (CO, CO2), oxizi de azot (NO si NO2), pulberi, hidrocarburi partial nearse cancerigene, compusi organici volatili (aldehide, acizi organici), precum si cantitati de plumb (Pb).

Avand insa in vedere frecventa redusa a circulatiei autovehiculelor in zona putem spune ca acest fapt este irelevant in procesul de poluare.

**- S*ursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.***

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt utilajele agricole care traversa zona.

Zgomotele din cadrul unitatilor industriale sunt, in general produse de motoarele, masinile, utilajele si instalatiile care au piese mobile.

Pentru protectia impotriva zgomotului se are in vedere interzicerea circulatiei grele si a utilajelor agricole prin intravilan si folosirea de rute ocolitoare in afara localitatii precum si perdele de protectie din vegetatie inalta.

***- Surse si protectia impotriva radiatiilor***

In zona studiata nu vor exista surse de radiatii.

**- G*ospodarirea deseurilor***

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce urmeaza a se desfasura pe suprafata zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice, substante amorfe);

- reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santiere de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var) etc.

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare.

Se va interzice depozitarea neorganizata a deseurilor, urmand a fi amenajate puncte de colectare in containere etanse ecologice.

***- Gospodarirea substantelor toxice si periculoase***

Nu se vor folosi ori comercializa substante toxice si periculoase.

* 1. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Amplasamentul studiat are în componență terenuri proprietatea privată a domnei LUCA STEFANIA, în suprafață de 900 mp, format din terenul intravilan 73mp si terenul extravilan 827mp.

 În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

* terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
* drum de acces DE – teren proprietate publică de interes local;

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

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionări între deținători.

Pe lista obiectivelor de utilitate publica se afla pe prima poziţie modernizarea cailor de comunicaţie existente, în sensul lărgirii lor (funcţie de lăţime carosabil, trotuare, spaţiu verde).

De asemenea, prin propunerea de urbanism înaintată s-a prevazut realizarea unei dotări cu functiunea centru rezidențial în cadrul ansamblului, care sa poata deservi cu funcțiuni mixte atât ansamblul proiectat, cât și zonele rezidențiale adiacente pe care s-au făcut sau urmează a se dezvolta alte investiții.

1. **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Tendinţa generală de dezvoltare a oraşului prin construirea de noi imobile rezidentiale cu caracter unifamilial, este generată de lipsa acestora până în 1990, dar şi de creşterea cererii pe piaţa imobiliară de spatii conformate direct in acest scop, si nu reamenajarea unor spatii improprii.

 Prin realizarea ansamblului într-o zonă nestructurată, se va atrage un plus de confort precum şi un început în operaţiunea de modernizare a zonelor periferice.

Administraţia locală poate susţine acest proiect investiţional prin facilitarea şi susţinerea obţinerii avizelor necesare, bineînţeles în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare, precum şi susţinerea investiţiei prin prevederea în bugetul local a lucrărilor de modernizare.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane:

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

Întocmit, Sef proiect,

 stud. arh. NEMUȚ MĂLINA Arh.CIOLACU DRAGOȘ

### VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

**1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

* Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentaţia de bază în aplicare prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare şi care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor de pe amplasamentele studiate.
* Prescripţiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor de pe întreaga suprafaţă de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.
* Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

**2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

* Legii nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor".
* Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000.

**3. DOMENIUL DE APLICARE**

 Elementele de regulament ale PLAN-ului URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat în extravilanul municipil Pascani, ce se constituie ca **PUZ** – **„Construire locuință parter cu mansardă, împrejmuire, branșamente și racorduri”** **-** beneficiar **Luca Stefania**, și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament și care are urmatoarele limite și vecini:

* la nord-vest cu drum de acces creat DE, limită propritate 6.50m, limită până în axul străzii 11.00m;
* la sud cu teren proprietate privată Luca Petrică, limită proprietate 12,00m.
* la sud, sud-vest cu teren proprietate privată Luca Petrică, limită propriatate 6,80m;
* la nord –est, est cu teren proprietate privată Luca Petrică, limită proprietate 3,00m,

**Amplsamentul studiat este liber de construcții, gradul de ocupare existent fiind de 0,00% . Pe teren se afla o fundatie abandonata care se va demola in momentul construirii noii cladiri.**

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

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

 Autorizarea executarii constructiilor si amenjarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

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

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

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

**REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:**

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

* Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.
* Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc… ) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
* Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 6.60 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretine in unitatile inspectiei sanitare teritoriale.
* In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.
* Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
* Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.
* Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23 06.1997.

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

* Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:
* Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa

 potabila

* Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.
* Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:
* Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
* Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare
* Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a sarisface nevoile gospodaresti si publice:
* 50 l / om / zi – instalatii locale
* 100 l / om / zi – instalatii centrale
* In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.
* Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa ( izvoare, fintini ) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:
* Amplasarea in amonte de orice sursa polunata
* Imprejmuirea pe o raza de 3 m
* Taluzarea terenului din jur in panta ( 4 – 5 cm la m ) spre exterior si impermealizare ( betonare )
* Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
* Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul solului
* Distributia apei trebuie sa fie continua
* Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri

**SALUBRITATE – GENERALITATI**

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

 Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu

exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

 Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de

servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

 Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnlogice se va face in baza

prevederilor articolului 12 din R.G.U.

 Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

 Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

 Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism ( vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U. )

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

1. **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

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

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

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

**AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

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

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

* Pe aliniament
* Retras de la aliniament in cazurile:
* Inscriere in regimul de aliniere existent;
* Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta ( spre interiorul parcelei );
* Obtinerea unor distante ( benzi ) de protectie: 4 – 6 m
* Facilitatea creerii unor piete, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intense;
* Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

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

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

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

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

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

* 1,90m - daca sunt ferestre;
* 0,60m - daca nu sunt ferestre,

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ( vezi art. 24 din R.G.U. )

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

* 4 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite
* 6 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina
* constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H / 2, dar nu mai putin de 4 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorindu-se la 6 m.

Sunt interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

**AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE ACEEASI PARCELA. DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

 Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite

intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

 Distantele minime acceptate sint egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ( H / 2 ) dar nu mai putin de 3 m.

 Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

 In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de H / 2 dar nu mai putin de 4 m.

1. **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

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

* exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei

constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor ( vezi art. 25 din R.G.U. )

* se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei ( vezi art. 26 din R.G.U. )

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

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

1. **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.**

 Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

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

 In zonele de extindere a intravilanului:

* Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc… se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
* Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de fose septice individuale sau de grup.
1. **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.**

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

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

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

Regimul de inaltime al constructiilor:

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

 Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate ( vezi art. 31 din R.G.U. )

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

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

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

 Aspectul exterior al constructiilor:

 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei ( vezi art. 32 din R.G.U. )

 Prescriptiile vor urmari:

* Armonizarea constructiilor noi ce cele invecinate ( finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc… )
* Imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne
* Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
1. **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Parcajele:**

 Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 ( si proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect ) si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

**Spatiile verzi si plantate:**

 Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

**Imprejmuirile:**

 Se vor respecta urmatoarele reguli:

* In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu ( sau numai gard viu )
* Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor
* Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ( jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc… )
* Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sai peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

1. **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA.**

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

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

 M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. si S.R.I. avizeaza documentatia

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

## CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

La nivelul unitatilor si subunitatilor functionale, aria functiunilor se noteaza astfel:

L – locuirea

IS – institutii si servicii

ID – unitati de productie

C – cai de comunicatie

SP – spatii plantate, agrement, sport

DS – destinatie speciala

GC – gospodarire comunala

TE – tehnica edilitara

In cadrul zonei studiate in Planul urbanistic zonal s-au propus a se realiza urmatoarele tipuri de unitati functionale:

L - Zona predominant rezidentiala locuire de tip permanent sau sezonier, comert, servicii,

proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale, sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc, pensiuni, agentii de turism; parcaje la sol; spatii libere pietonale, spatii plantate; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale.

## CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**L – Zona predominant rezidentiala**

**SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

* 1. In zona PUZ – ului se permit urmatoarele functiuni:
* Locuinte individuale realizate in regim discontinuu sau duplex;
* Spatii pentru activitati comerciale si de servicii publice nepoluante;
* Mobilier urban specific;
* Alei carosabile si pietonale, parcaje auto.
* Utilitati pentru functiunile sus mentionate;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

* 1. Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul SC EON Electrica SA si Romtelecom.
	2. Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

**ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

* 1. Se interzice amplasarea altor functiuni in afara celor prezentate la articolele precedente.
	2. Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante.

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

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

* 1. Parcela este accesibila dintr-un drum de exploatare sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00m.
	2. Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe

strada sau pe circulatia pietonala majora.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE REGIMUL DE ALINIERE**

* 1. Regimul de aliniere al constructiei este reprezentat in plansa de reglementari cu linie verde punctata si au urmatoarele distante:
* Aliniere 1 - la 6,50 metri de la limita propusa a parcelei, respectiv 11,00m de la axul drumului
* Aliniere 2 – la 7,60 metri de la limita propusa a parcelei, respectiv 13,00, si 11.75m.
	1. Cladirile nu se vor retrage cu o distanta mai mare de 3,00 m de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea “iesinduri” (console, bowindou-ri,etc.) si retrageri locale locale in functie de studiul volumelor construite.

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

6.1. Regimul de aliniere posterior al cladirilor a fost stabilit la:

* 12,00m fata de limita parcelei.

6.2 Regimul de aliniere lateral al cladirilor:

* 3,00m respective 6,85m si 11.70m fata de limita parcelei conform plansei de reglementari

6.2. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme

 tehnice specifice .

**ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat din drumul de exploatare adiacent parcelei, dimensionat corespunzator, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* 1. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei

de constructie planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu - se in mod special :

* asigurarii unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
* accesul se va face cu trepte si rampe speciale pentru persoanele cu handicap;
* asigurarii pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
* terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
* interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
* realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto.

**ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperarea intre vecini.

* 1. Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul

functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

**ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

* 1. Inaltimea la streasina sau atic, a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:
* **Minim 3,00 metri si maxim 9,00 metri. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.**

## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

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

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

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

**ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

 suplini lipsa unor retele.

* 1. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
	2. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .

11.4 Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit

 prin rigole spre canalizare.

11.5. Nefiind inca posibila racordarea la o retea de canalizare, se propune ca deversarea apelor uzate

 sa se efectueze intr-o fosa septica vidanjabila realizata conform normelor sanitare in vigoare.

11.6. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri,

 copertina si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

11.7. Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme,

 circulatii, parcaje.

**ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

12.1 Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

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

* 1. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea

microclimatului si pentru protectia constructiilor.

**ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

13.1 Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la maxim 1,50 m din care un soclu de maxim 0,5 m.

13.2 Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

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

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)**

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi **maxim 24,50 %.**

**ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

* 1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi **maxim 0,45 mp.ADC/mp teren.**

15.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi , cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice ce se vor aviza in Consiliul Local Pascani si Consiliul Judetean Iasi.

**ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Pascani si Consiliul Judetean Iasi, si cu acordul proiectantului.

**SECTIUNEA IV**

**ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.**

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

**CAPITOLUL V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Deoarece pe terenul studiat se propune o singura functiune (de locuire), si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

Întocmit, Sef proiect,

 stud. arh. NEMUȚ MĂLINA Arh.CIOLACU DRAGOȘ