

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
MUNICIPIUL PAȘCANI
CONSILIUL LOCAL

AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI PAȘCANI,
JITARU IRINA

Consiliul Local al Municipiului Pașcani	
PROIECT DE HOTĂRÂRE	
Nr.	135
An	2025
Lună	07
Zi	17

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - pentru „Introducerea terenului, din extravilan în intravilan, în suprafața de 5200mp., nr. cadastral 68192, proprietatea domnului Ungurenașu Alexandru, în vederea construirii de hale pe structura metalică, împrejmuire, bransamente și racorduri utilități, pe teren situat în str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun Pașcani, Jud. Iași.”

Consiliul Local al municipiului Pașcani, județul Iași ;

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată, modificată și completată – Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În baza Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere solicitarea d-lui Ungurenașu Alexandru prin împuternicit Ungurenașu Constantin, înregistrată la Consiliul Local al Municipiului Pașcani sub nr. 460 din 23.06.2025;

Având în vedere Certificatele de Urbanism numerele: 61 din 21.03.2025, 216 din 04.10.2024 și 262 din 06.10.2022;

Având în vedere avizele, acordurile și studiile obținute de la instituțiile abilitate, solicitate prin certificatul de urbanism: 42426/2022 emis de Apavital SA; 214201521/2023 emis de Delgaz-Grid SA(gaz); 60914481570/2023 emis de Delgaz-Grid SA(electric); AA1621/A2MM5372/2023 emis de Direcția de Sanătate Publică Iași; AA400/A2Epi58/2024 emis de Ministerul Sănătății -Compartiment de supraveghere epidemiologică și control boli transmisibile; 3648/2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Iași; 2538734/2023 emis de Inspectoratul Pentru Situații de Urgență Iași(Securitate la incendiu); 2538735/2023 emis de Inspectoratul Pentru Situații de Urgență Iași(Protecție civilă);543/2023 și 236/2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Poliției Române, Inspectoratul de Poliție Județean Iași – Serviciul Rutier; 97714/2023 emis de Trangaz;Studiu geotehnic proiect nr.021/12/2022-SG; 13/2024 emis de Consiliul Județean Iași, Direcția Județeană de administrare a Drumurilor și Podurilor Iași; 1811/2024 emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A., Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași, Secția de Drumuri Naționale Iași;333/2023 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; 4/U/2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Iași.

Având în vedere prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Referatul de aprobare a Primarului municipiului Pașcani, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 17437/17.07.2025;

Având în vedere Raportul nr. 17438/17.07.2025, întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale și Compartiment Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 20.06.2025;

Având în vedere Avizul nr.72 din 16.06.2025, emis de Consiliul Județean Iași;

Analizând Planul Urbanistic Zonal si Reglementari Urbanistice - partea scrisă și desenată – întocmit de SC FAB CASA NOUA SRL, Iasi, prin Arh. Elena Dumitriu;
Având în vedere raportul informării și consultării publicului nr. 9868 din 15.04.2024;
Având în vedere avizul de oportunitate nr. 3/22.05.2023, eliberat de Primaria municipiului Pascani;

Având în vedere rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Pascani;

-Avizul Comisiei de prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultura, silvicultura, prestări servicii, comerț și I.M.M.-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe;

- Avizul Comisiei juridice, ordine publică, drepturile omului și libertăți cetățenești;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu și administrație publică;

În temeiul art. 139 alin. (1) și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul ~~local de Urbanism~~ pentru terenul în suprafață de 5200mp., identificat cu nr. cadastral 68192, proprietatea domnului Ungurenașu Alexandru, situat str. Ștefan cel Mare nr. 310, cum este prevăzut în anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre:

UTR ID1 -zona mixta de activitati productive, depozitare și servicii comerț;

- regim de construire: discontinuu;
- funcțiuni predominante: spații depozitare, desfacere, comerț, birouri;
- H max = 10,00m la cornisa/atic din CTN; P+1E
- POT max = 60%;
- CUT max = 1 mpADC/mp;
- retragerea minimă față de aliniament = 13,85m din ax str. Ștefan cel Mare;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m;
- circulații și accese: Nr cad 63489- parcela DS2289, DCL 1308- str. Ștefan cel Mare;
- echipare tehnico-edilitară:

Accesul, infrastructura zonei studiate, extinderea / devierea rețelelor edilitare (daca va fi cazul), bransamentele și racordurile la rețelele de utilități se vor face și se vor realiza pe cheltuiela inițiatorilor Planului Urbanistic Zonal.

Art.2. Pe suprafața de 5200mp., studiată în Planul Urbanistic Zonal, urmează a fi executate lucrări în vederea introducerii terenului din extravilan în intravilan, pentru construirea de hale pe structură metalică, împrejmuire, bransamente și racorduri utilități, pe teren identificat cu nr. cadastral 68192, situat în str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun Pascani, jud Iasi, proprietatea domnului Ungurenașu Alexandru.

Art.3. Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 7 ani de la data aprobării;

Art.4. Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

Art.5. Serviciul administrație publică va comunica în copie prezenta hotărâre :
➤ Instituției Prefectului județului Iași ;

- Primarului municipiului Pașcani ;
- Serviciul Urbanism si Amenajari Teritoriale;
- Domnului Ungurenașu Constantin, imputernicit al domnului Ungurenașu Alexandru;
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice si Administrației;
- Consiliul Județean Iasi – Directia Arhitect -Sef.

Art.6. Beneficiarul investitiei, va comunica prezenta hotărâre Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara;

Art.7. Aducerea la cunostiinta publicului prin publicarea pe pagina proprie(www.primariapascani.ro) a prezentei hotarari, va fi asigurata de Compartimentul de informatizare.

Inițiatorul Proiectului de Hotărâre

Primar,

Marius – Nicolae Pintilie

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier, _____

Nr. _____

Din _____

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
Irina Jitaru

ANEXA 1

NOTA- Plural de *amigos* e *va* *mãez* *dois* *em* *total* *colocam*, *na* *prática*.

**Ion Bogdan
Savlovski**

[illegible]

1.85a) pentru protecția mediului:

INFANT TERRITORIAL

ZONE FUNZIONALE	EDIFICIANT		PRODOTTO	
	mq.	%	mq.	%
ZONA COSTRUTTA	-	-	3120	80
ZONA CIRCULATA	-	-	1040	20
ZONA SPANTI VERDE GRASSO	-	-	1040	20
TOTALE	5200	100,00	-	-
TOTALE	5200	100,0	5200	100

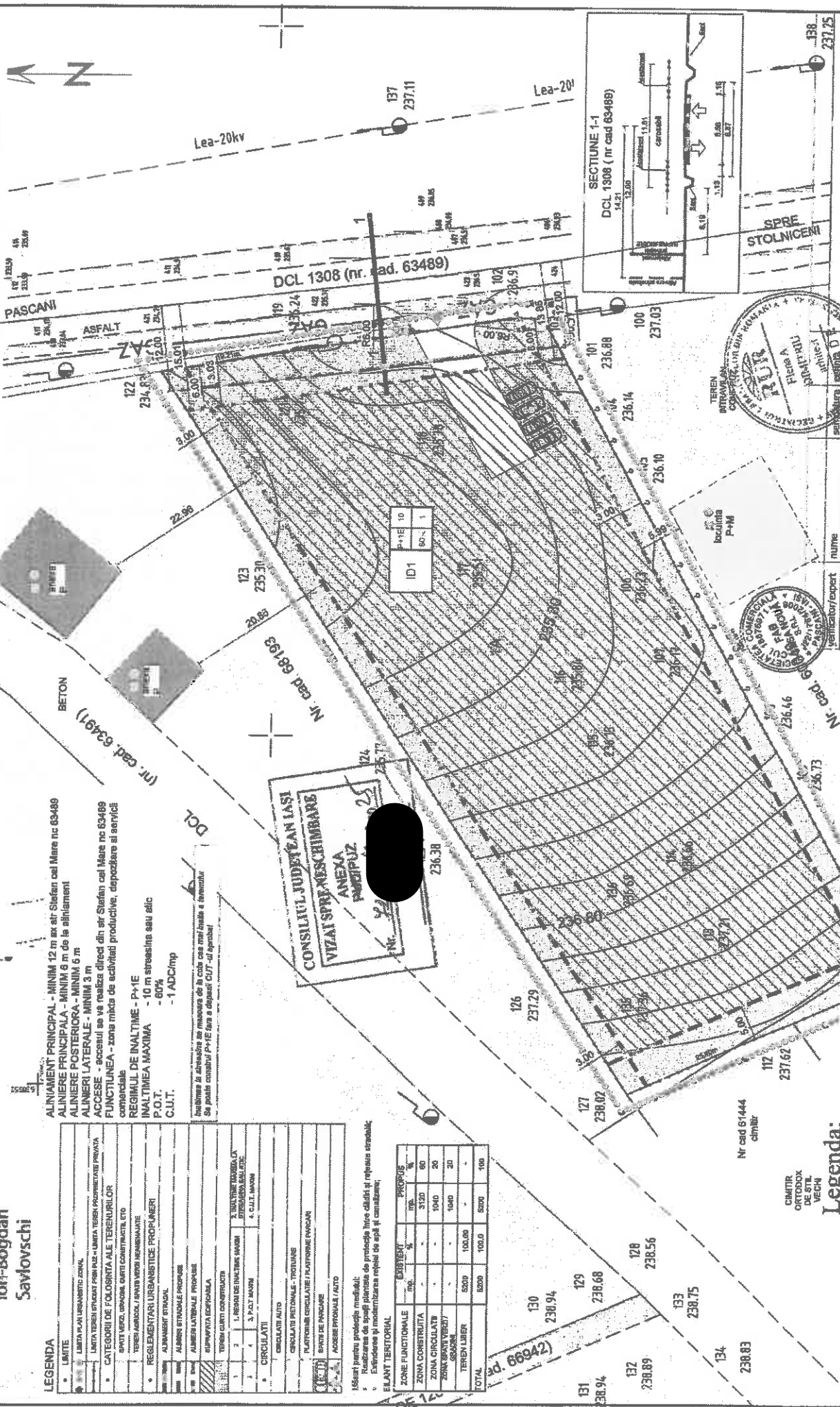
ed

Legenda:

Stalp electricitate

Conducta subterana alimentare gaz

GAZ.

[illegible]



NR: 17437
DATA: 17/07/2025
COD: 1433A



ROMÂNIA
JUDEȚUL IASI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI
Str. Ștefan cel Mare, nr. 16, cod 705200 PAȘCANI-ROMÂNIA
Telefon/Fax; 0232-762300; 0232-766259
e-mail: office@primariapascani.ro
urbanism@primariapascani.ro

Nr. 1437 / 14.07 .2025

- REFERAT DE APROBARE -

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - pentru „Introducerea terenului, din extravilan în intravilan, în suprafața de 5200mp., nr. cadastral 68192, proprietatea domnului Ungurenașu Alexandru, în vederea construirii de hale pe structura metalică, împrejurire, bransamente și racorduri utilități, pe teren situat în str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun Pascani, Jud. Iași.”

Având în vedere solicitarea d-lui Ungurenașu Alexandru prin împuternicit Ungurenașu Constantin, înregistrată la Consiliul Local al Municipiului Pascani sub nr. 460 din 23.06.2025;

Având în vedere Avizul Arhitectului Sef nr. 5 din 20.06.2025;

Având în vedere Avizul nr. 72 din 16.06.2025, emis de Consiliul Județean Iași;

Având în vedere Certificatele de Urbanism numerele: 61 din 21.03.2025, 216 din 04.10.2024 și 262 din 06.10.2022;

Având în vedere avizele, acordurile și studiile obținute de la instituțiile abilitate, solicitate prin certificatul de urbanism: 42426/2022 emis de Apavital SA; 214201521/2023 emis de Delgaz-Grid SA(gaz); 60914481570/2023 emis de Delgaz-Grid SA(electric); AA1621/A2MM5372/2023 emis de Direcția de Sănătate Publică Iași; AA400/A2Epi58/2024 emis de Ministerul Sănătății - Compartiment de supraveghere epidemiologică și control boli transmisibile; 3648/2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Iași; 2538734/2023 emis de Inspectoratul Pentru Situații de Urgență Iași(Securitate la incendiu); 2538735/2023 emis de Inspectoratul Pentru Situații de Urgență Iași(Protecție civilă); 543/2023 și 236/2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Poliției Române, Inspectoratul de Poliție Județean Iași – Serviciul Rutier; 97714/2023 emis de Tranzgaz; Studiu geotehnic proiect nr. 021/12/2022-SG; 13/2024 emis de Consiliul Județean Iași, Direcția Județeană de administrare a Drumurilor și Podurilor Iași; 1811/2024 emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A., Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași, Secția de Drumuri Naționale Iași; 333/2023 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; 4/U/2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Iași.

Având în vedere raportul informării și consultării publicului nr. 9868 din 15.04.2024;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 3/22.05.2023, eliberat de Primăria municipiului Pascani;

Având în vedere prevederile Legii 50/1991 republicată, modificată și completată - Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Având în vedere prevederile Ordinului 839/2009 - Ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

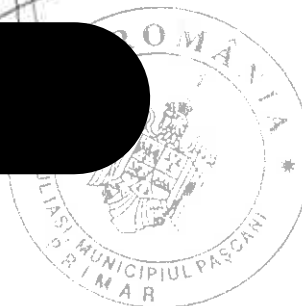
Având în vedere Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

În baza acordului 13/N/1999 al M.L.P.T.L. ordin pentru aprobarea reglementării tehnice – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic general.

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Fata de cele prezentate mai sus, supun spre dezbateră și aprobare, Consiliului Local al municipiului Pâncani, Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism, pentru terenul suprafața pentru terenul în suprafața de 5200mp., nr. cadastral 68192, în vederea introducerii terenului din extravilan în intravilan pentru construirea de hale pe structură metalică, împrejmuire, bransamente și racorduri utilități, pe teren situat în str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun Pâncani, jud Iasi.

PRIMAR
Marius – Nicolae Pintilie



SERVICIUL URBANISM,

Nr. 1438/14.07.2025



NR: 17438
DATA: 17/07/2025
COD: 1433E

DE ACORD,
PRIMAR,
*Marius - Nicolae Pintilie

R A P O R T ,

Având în vedere solicitarea d-lui Ungurenașu Alexandru prin împuternicit Ungurenașu Constantin, înregistrată la Consiliul Local al Municipiului Pâncani sub nr. 460 din 23.06.2025;

Având în vedere Avizul Arhitectului Sef nr. 5 din 20.06.2025;

Având în vedere Avizul nr.72 din 16.06.2025, emis de Consiliul Județean Iași;

Având în vedere Certificatele de Urbanism numerele: 61 din 21.03.2025, 216 din 04.10.2024 și 262 din 06.10.2022;

Având în vedere avizele, acordurile și studiile obținute de la instituțiile abilitate, solicitate prin certificatul de urbanism: 42426/2022 emis de Apavital SA; 214201521/2023 emis de Delgaz-Grid SA(gaz); 60914481570/2023 emis de Delgaz-Grid SA(electric); AA1621/A2MM5372/2023 emis de Directia de Sanatate Publica Iasi; AA400/A2Epi58/2024 emis de Ministerul Sanatatii -Compartiment de supraveghere epidemiologica si control boli transmise; 3648/2023 emis de Agentia pentru Protectia Mediului Iasi; 2538734/2023 emis de Inspectoratul Pentru Situatii de Urgenta Iasi(Securitate la incendiu); 2538735/2023 emis de Inspectoratul Pentru Situatii de Urgenta Iasi(Protectie civila);543/2023 și 236/2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Politiei Romane, Inspectoratul de Politie Județean Iași – Serviciul Rutier; 97714/2023 emis de Trangaz;Studiu geotehnic proiect nr. 021/12/2022-SG; 13/2024 emis de Consiliul Județean Iasi, Directia Județeană de administrare a Drumurilor și Podurilor Iasi; 1811/2024 emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A., Directia Regionala de Drumuri și Poduri Iasi, Sectia de Drumuri Nationale Iasi;333/2023 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; 4/U/2025 emis de Directia Județeană pentru Cultura Iasi.

Având în vedere raportul informării și consultării publicului nr. 9868 din 15.04.2024;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 3/22.05.2023, eliberat de Primaria municipiului Pâncani;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 17438/14.07.2025, înaintat de Primarul Municipiului Pâncani;

Având în vedere prevederile Legii 50/1991 republicata, modificată și completată - Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Având în vedere prevederile Ordinului 839/2009 - Ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată , cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, republicata, cu modificările și completările ulterioare;

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z este documentația care stabilește obiectivele și măsurile de dezvoltare a unei zone din municipiul Pâncani, la solicitarea d-lui Ungurenașu Alexandru prin împuternicit Ungurenașu Constantin;

În cazul de față, se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, - pentru suprafața de 5200mp., nr. cadastral 68192, în vederea introducerii terenului din extravilan în intravilan, pentru construirea de hale pe structura metalică, împrejmuire, bransamente și

racorduri utilitati, pe teren identificat cu nr. cadastral 68192, situat in str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun Pascani, jud Iasi.

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U se analizează și se propune rezolvarea relațiilor în teritoriu între elementele situației existente cu cele propuse, rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce vor da posibilitatea realizării propunerilor de introducere a terenului din extravilan in intravilan, pentru construirea de hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, pe teren identificat cu nr. cadastral 68192, situat in str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun. Pascani, jud Iasi, pe teren proprietate, cu indicatorii urbanistici POT = 60%, CUT =1 ADC/Steren, H max= 10m la cornisa/atic de la CTN- P+1E;

Față de cele prezentate mai sus si fata de prevederile legale amintite, Serviciul Urbanism si Amenajari Teritoriale si Compartimentul Juridic si Contencios propune, spre analiza si dezbatere Consiliului Local al municipiului Pascani, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism, pentru terenul in suprafata de 5200mp., nr. cadastral 68192, in vederea introducerii terenului din extravilan in intravilan pentru construirea de hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, pe teren situat in str. Ștefan cel Mare, nr. 310, Mun Pascani, jud Iasi, cu respectarea Avizului nr. 72 din 16.06.2025, emis de Consiliul Judetean Iasi.

COMP. JURIDIC SI CONTENCIOS,
Cons. Jr. VIAD MARIUS

ARHITECT SEF,
PRISECARU CIPRIAN

ROMÂNIA
Județul IASI
PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI

Nr. 24703 din 04.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 216 din 04.10.2024

Înscopul ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICĂ, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE ȘI RACORDURI

Ca urmare a cererii adresate de *1) UNGURENASU ALEXANDRU CNP [REDACTAT] prin împuternicit UNGURENASU CONSTANTIN C [REDACTAT] cu domiciliul/sediul *2) în județul BUZAU, municipiul/orașul/comuna BUZAU, satul [REDACTAT], sectorul [REDACTAT], cod poștal [REDACTAT], str. [REDACTAT] nr. [REDACTAT] bl. [REDACTAT] sc. [REDACTAT] e-mail, înregistrată la nr. 24703 din 27.09.2022 pentru imobilul – teren și/sau construcții -, situat în județul IASI, municipiul/orașul/comuna PASCANI, satul [REDACTAT], sectorul [REDACTAT], cod poștal 705200, str. STEFAN CEL MARE nr. 310 bl. [REDACTAT] sc. [REDACTAT] et. [REDACTAT] ap. [REDACTAT], sa identificat prin *3) PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1/500 și 1/2000

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. [REDACTAT] / [REDACTAT], faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local PASCANI, nr. 49/ 26.03.2009 și nr. 46/18.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafața de 5200mp., nr. cadastral 68192, se afla în extravilanul Municipiului Pașcani, este proprietatea d-lui Ungurenașu Alexandru în baza a actului de dezlipire autenticat sub nr. 1958 din 23 decembrie 2021. Informațiile au fost luate din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 38207 din 02.10.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul este folosit arabil

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

(pag. 3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, terenși/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, încazul în care legea un dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ gaze naturale (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ canalizare (depus la documentația de certificat de urbanism)

☐ telefonizare

☒ Aviz TransGaz (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ alimentare cu energie

☐ salubritate

electrică (depus la documentația de certificat de urbanism)

☐ alimentare cu energie

☐ transport urban

termică

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu (depus la documentația de certificat de urbanism)

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ AVIZ CONSILIUL JUDETEAN IASI - ÎNSOTIT DE DOCUMENTAȚIA P.U.Z. VIZATĂ DE CONSILIUL JUDETEAN IASI

☒ P.U.Z. APROBAT DE CONSILIUL LOCAL PASCANI

☒ AVIZ DIRECTIA DE AGRICULTURA SI DEZVOLTARE RURALA IASI (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA IASI

☒ AVIZ INSPECTORATUL JUDETEAN DE POLITIE - SERVICIUL RUTIER (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ AVIZ DE OPORTUNITATE (CONFORM UNUI STUDIU DE OPORTUNITATE) (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA IASI (zona protecție cimitir) (depus la documentația de certificat de urbanism)

☒ CNADNR -traseu autostrazi A7.A8; (depus la documentația de certificat de urbanism)

d.4) studii de specialitate:

☒ STUDIU GEOTEHNIC (conf. Normativ NP 074/2007, care va conține fișa forajului, plan de situație cu amplasamentul forajului) vizat de verificator atestat (Af)

☒ PLAN DE SITUAȚIE CU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE ȘI CU CONSTRUCȚIILE PROPUSE, CU DIMENSIUNILE FAȚA DE PROPRIETĂȚILE VECINE

☒ PLAN SITUAȚIE, VIZAT DE O.C.P.I.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului; (depus la documentația de certificat de urbanism)

f) ~~Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România~~

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ TAXA TIMBRU ARHITECTURA 0,05 % DIN VALOARE DEVIZ - cont RO09BRDE410SV58888334100

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii

PRIMAR,
Pintilie Marius -Nicolae

SECRETAR GENERAL,
Jitaru Irina

ARHITECT-ŞEF,
Prisecaru Ciprian

Achitat taxa de: 61.00 lei conform chitanța plată nr. 00050488 din 27.09.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.10.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA
METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI**

**extravilan municipiul Paşcani, str Stefan Cel Mare, nr 310,
identificat prin numar cadastral: 68192**

Proiect faza : PUZ
Beneficiar: UNGURENASU ALEXANDRU
prin UNGURENASU CONSTANTIN
Proiectant general: SC FAB CASA NOUA SRL
Proiect nr 100 / Decembrie 2022

Volumul cuprinde : Piese scrise si desenate

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG Pascani
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I – DISPOZITII GENERALE

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

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

VOLUMUL 3. – PIESE DESENATE

PLANSA	NUME	SCARA
U0	Plan incadrare in teritoriu	1/5000
U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/500
U2	Reglementari urbanistice	1/500
U2.1	Posibilitati de mobilare urbana	1/500
U2.2	Ilustrare urbanistica pe zona	1/500
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Ilustrare urbanistica pe zona	1/500

FOAIE DE GARDA

Denumirea: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI"**

Amplasament: **Pașcani, str Stefan cel Mare, nr 310, identificat prin numar cadastral: 68192.**

Beneficiar: **UNGURENASU ALEXANDRU prin UNGURENASU CONSTANTIN**

Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**

Urbanism **SC URBA SISTEM SRL**

Data elaborarii: **DEC 2022**

PROIECTANT GENRAL

SC FAB CASA NOUA SRL
Arh. ANDREI BODNAR

URBANISM

SC URBA SISTEM SRL
Arh. ELENA DIMITRIU

UTILITATI

SC VIZUAL INSTAL SRL
Ing. Iulian Gorbanescu

STUDIU GEOLOGIC

SC PROMV MILENIUM SRL
ing. ALEXANDRU VOSNIUC

RIDICARE TOPOGRAFICA

Grigoras Constantin
Intreprindere Individuala

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI"
Amplasament:	Pașcani, str Stefan cel Mare, nr 310, identificat prin
Beneficiar:	UNGURENASU ALEXANDRU prin UNGURENASU CONSTANTIN
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Urbanism	SC URBA SISTEM SRL
Data elaborarii:	DEC 2022

1.2 OBIECTUL PUZ

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. Din aceasta categorie de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000), alaturi de **Planul Urbanistic General** (**P.U.G.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 13 N/1999) si de **Planul Urbanistic de Detaliu** (**P.U.D.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - pentru **constructie hala pe structura metalica, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri**- cu intentia declarata de realizare hala depozitare cu showroom materiale de constructie si statie ITP va stabili regimul de construire pentru parcela studiată, cu influențele spre vecinătățile imediate. Se va stabili regimul tehnic aferent construcțiilor ce se vor implanta.

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

Se va urmări rezolvarea din punct de vedere urbanistic a zonei respective în relație cu fondul construit existent.

Se va urmări modul de realizare a legăturilor în cadrul relațiilor din interiorul UTR. Materializarea propunerilor de amenajare spațială și dezvoltare urbanistică, reglementate prin **P.U.Z.**, se face în timp, în funcție de bugetul si intentiile beneficiarului.

Beneficiarul este in posesia terenului cu o suprafata totala de 5200,00 mp, conform contractului de vanzare – cumparare cumparare autentificat sub nr1958/23.12.202

Terenul are o forma rectangulara.

În conformitate cu reglementările stabilite prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Pașcani beneficiarilor si studiul de oportunitate

- Destinația UTR-ului: intravilan; ID1 - Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale

- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ – 60%;
 - Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ – 1.00
 - Regim de înălțime: conform PUZ 10m măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural, în limita ariei construite;
 - Caracteristici volumetrice: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;
 - Aliniere stradala: conform PUZ min 6m de la aliniamente;
 - Alinire laterala: conform PUZ min 3m;
 - Alinire posteriora: conform PUZ min 5m;
 - Accese - parcaje: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare în vederea asigurării necesarului de locuri de parcare cu un grad de acoperire;
 - Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Prin prezenta documentatie se stabilesc limitele de construibilitate, indicatorii urbanistici, regimul de inaltime si aliniamentele posibile.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului PUZ:

- "Plan Urbanistic General al Municipiului Pașcani" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.-ului",
- Legea 10/1995 cu modificările și completările ulterioare
- HG 525/1996 republicată în 2002 pentru aprobarea RGU
- Metodologia de elaborare PUZ - Ghid GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

Concomitent, pentru întocmirea PUZ – ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

- Studiu de oportunitate
- Studiu geotehnic;
- Planuri topografice scara 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul vizat pentru proiectul - **PLANUL URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICĂ, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE ȘI RACORDURI** - pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pașcani, având categoria de folosință - **teren arabil**- cu o suprafață de **5200 mp**

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Punerea în posesie a terenurilor către proprietari a fost momentul care, printre altele, a relansat activitatea de construcții,

Evoluția din ultimii ani a municipiului Pașcani a făcut ca zona să fie atractivă pentru realizarea unor investiții imobiliare.

În zona studiată există construcțiile cu funcțiuni mixte. Deși zona de la ieșire din localitate este una de locuințe, ultimele terenuri atât pe stânga cât și pe dreapta au destinație destinație de

producție și depozitare și s-au dezvoltat în ultimii 15 ani.

Intervențiile recente în zona adiacentă (str Stefan cel Mare) au fost reprezentate realizarea unor hale de producție și servicii (nc 61140), dar și introducerea în intravilan a unor terenuri pentru realizarea de locuințe (nc 60040).

Terenul și zona nu sunt definite în PUG-ul existent, fiind un teren extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Funcțiunile propuse prin PUZ sunt realizabile în principal datorită accesibilității la rețelele edilitare și la căile de circulație ale municipiului Pașcani.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potențial de dezvoltare urbană, existând posibilitatea de a beneficia de accesibilitate din drumurile publice, existența unor loturi mari neconstruite și de posibilitatea racordării la echiparea tehnico – edilitară

Zona are o densitate construită redusă, dar cu un potențial mare de dezvoltare având în vedere apropierea de viitoarele autostrăzi A7 și A8 și de calea de acces între municipiul și localitatea Stolniceni, ce pot asigura un acces facil.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații – faza PUZ – se află în extravilanul municipiului Pașcani, zona de Sud, pe str Stefan cel Mare, nr 310, la ieșirea din localitate spre loc Sodomeni.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La Nord – teren proprietate privată nc 68193
- La Vest – teren nr cad 61444 și nr cad 65581
- La Est – Str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)
- La Sud – propr privată nc 60040

Zona adiacentă este compusă atât din terenuri cu funcțiuni de producție și depozitare (teren vis-a-vis NE - nc 61140) cu regim de înălțime de P, P+1E, cât și terenuri destinate locuirii (teren Sud – nc 60040)

Accesibilitatea

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale municipiului Pașcani se realizează prin intermediul strazii Stefan cel Mare ce leaga, printre altele, mun Pașcani de loc Stolniceni Prăjescu.

Cooperare în domeniul edilitar:

Zona are echipare edilitară formată din energie electrică, gaz și apă și în momentul actual nu sunt derulate alte proiecte de modernizare a acestora.

Servirea cu instituții de interes general

Tot în municipiul Pașcani se realizează servirea cu instituții de interes general, aici găsim sediul primăriei, unități administrative, financiar - bancare, școlare, de sănătate, culturale, de cult și comerciale.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ este situat în sesul Sudic al municipiului și este relativ plat. Dispune de un cadru natural plăcut, iar condițiile de mediu sunt bune, neexistând poluare datorată diverselor surse sau vecinătăți, iar însoțirea este bună.

Relieful

Teritoriul administrativ al municipiului Pașcani este situat în partea de sud a Podișului Sucevei, ocupând de la vest la est următoarele subunități ale acestuia: Podișul Fălticeniilor, Culoarul Siretului și Podișul Dealul Mare. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul se desfășoară în principal în lunca și pe terasele râului Siret, dar și pe platouri culturnale

și versanți.

Teritoriul studiat în partea de Sud a municipiului Pașcani prezintă un relief specific de ses.

Reteaua hidrografică

Teritoriul municipiului Pașcani dispune de un potențial hidrografic constituit din ape de suprafață și ape subterane

Rețeaua hidrografică din teritoriul municipiului Pașcani, aparține bazinului Siretului și este formată din cursul mijlociu al râului Siret (cca. 11 km), cu afluenții săi de pe partea dreaptă - Gâștești, Fântânele, Boșteni, Văduțu, (după confluența lor - Hăznășeni sau Sodomeni) - precum și cu afluentul său pe stânga - cursul inferior al pârâului Hărmășești.

Pentru combaterea inundațiilor și a excesului de umiditate, au fost executate în zona orașului următoarele lucrări hidrotehnice: îndiguire mal drept râu Siret între Lunca și Blăgești, regularizare și îndiguire prin Fântânele, pârâu Gâștești și pârâu Hăznășeni, acumulare Pașcani (în finalizare), canale de desecare - drenaj în incinta îndiguită.

În zona nu există cursuri de apă care să influențeze soluțiile propuse

Clima

Teritoriul municipiului Pașcani se încadrează într-un climat de tip temperat - continental denuanță destul de moderată, specific dealurilor cu altitudini între 200 și 400 m și poate fi caracterizat prin datele meteorologice înregistrate la stația Pașcani.

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

Precipitațiile atmosferice -sunt moderate, cantitatea medie anuală fiind de 534,0 mm/m².

Regimul ploilor este neuniform, cele mai mari cantități medii lunare înregistrându-se în luna iunie (91,6 mm/m²), iar cele mai mici în luna februarie (17,0 mm/mp). Aportul principal la volumul mediu multianual îl au precipitațiile din perioada caldă a anului (70%), comparativ cu cele din semestrul rece, apreciabil mai reduse (30%). Pe anotimpuri, cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează vara (42% din totalul anual), după care urmează primăvara (26%), toamna (21%) și iarna (11%).

Vânturile care activează în zona Pașcani sunt determinate atât de circulația generală a atmosferei, cât și de condițiile reliefului local, fiind mult influențate de prezența văii Siretului care funcționează ca un culoar în lungul căruia se canalizează masele de aer.

Condiții geotehnice,

Sintetizând, profilele unitare de stratificare (fisele de foraj) de la studiile geotehnice și de stabilitate întocmite anterior în zona și vecinătăți, cât și din prospectiunile executate pe amplasament, stratificatia existentă se poate rezuma la:

-(0.00-0.80)m- umplutura de pamant-accidental mai groasa;

-(1.00-7.50)m- argila prafoasa, galbena-cafenie, plastic vartoasa, cu intercalatii nisipoase, strat intalnit si la adancimea de 7,50m.

APA SUBTERANA nu a fost interceptata în foraje în zona fiind prezenta la adancimi mai mari de 7m.

Categoria geotehnică – 2 – risc geotehnic moderat.

Amplasamentul studiat are stabilitatea asigurata în contextul actual și nu este supus viiturilor de apă din precipitații.

Încadrarea seismică.

Conform prevederilor din normativul P100/1-2013, amplasamentul se încadrează:

- zona cu valoarea de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$;
- perioadă de control (colț) $T_c = 0,7$ sec.

Adîncimea maximă de îngheț, conform prevederilor STAS 6054-77, este de 0,90m de la supr. terenului.

Riscuri naturale

Conform concluziilor din studiului geotehnic, amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată, nu este supus la inundații, viituri din precipitații sau alunecări de teren.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației**

Circulația rutieră și pietonală

Zona studiată are un caracter de periferie urbană, fiind echipată cu drumuri asfaltate din punct de vedere al circulației auto principale

Din punct de vedere al circulației rutiere existente, se constată ca disfuncționalitate insuficienta semnalizare și detalieri a intersecțiilor

Din punct de vedere al circulației pietonale se constată ca disfuncționalitate lipsa trotuarelor.

Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din drumul DCL 1308 cu nc 63489 (str Stefan cel Mare), drumu aferent laturii de Est este de 2 benzi de circulație și acostament cu lățimea totală în dreptul proprietății de 8.87m

Circulația feroviară

Cea mai apropiată stație CFR se află în cadrul municipiului Pascani la aproximativ 3,50 km față de amplasamentul studiat.

Circulația aeriană

Cel mai apropiat aeroport este situat la aproximativ 75,00 km - în municipiul Iași.

Circulația navală

Nu este cazul.

Capacități de transport

Capacitatea de transport este cantitatea de mărfuri/numărul de călători care se pot deplasa cu mijloacele de transport auto într-o oră sau într-o zi, într-un anumit sens de circulație; ea depinde de tipul de autovehicule și capacitatea de circulație. Capacitatea de circulație este reprezentată de numărul maxim de autovehicule care pot circula pe un sector de drum într-un sens sau în ambele sensuri de circulație, într-un timp determinat; și este determinată în funcție de lățimea drumului, gradul de vizibilitate, viteza de deplasare, tipul de vehicule (proporția celor grele), posibilitatea efectuării depășirilor.

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe o tramă stradală care este dimensionată conform legislației în vigoare. Principala cale de comunicație din zonă este str Stefan cel Mare. Astfel capacitățile de transport ale străzilor din zona studiată acoperă necesitățile funcțiunilor propuse prin PUZ .

- **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**

Este necesară întreținerea periodică a drumurilor existente, fără însă a se realiza artere noi.

- **Intersecții cu probleme**

Intersecțiile situate în zonă trebuie semnalizate, necesitând refacerea periodică a marcajelor rutiere.

- **Priorități**

o Disfuncționalitățile constatate în circulație, au dus la crearea unor priorități:
- realizarea perdelelor vegetale de aliniament/ protecție de langa drumuri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Beneficiarul este în posesia terenului, cu o suprafață totală de 5200 mp. Terenul are o formă poligonală

Zona studiată are în componență terenuri aparținând domeniului public - drumuri, căi de acces și terenuri aparținând domeniului privat - din categoria: arabil, etc..

În momentul actual, suprafața ce face obiectul P.U.Z.-ului se învecinează cu terenuri construite, aparținând domeniului privat și public.

Prin studiul actual se dorește reglementarea situației existente și stabilirea din punct de vedere urbanistic a regulilor de construibilitate.

- La Nord – teren proprietate privată nr 68193
- La Vest – teren nr cad 61444 și nr cad 65581
- La Est – Str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)
- La Sud – proprietate privată nr 60040

Distanțele cele mai apropiate ale construcțiilor propuse față de construcțiile din vecinătate sunt de

- Aprox 20m față de hale anexa P – Nord
- Aprox 6 m – locuința P+M – S

Relaționări între funcțiuni

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona (parcelele alăturate): terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice.

Terenurile de pe amplasament aparțin domeniului privat

Terenul este în extravilan și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent terenul este **neconstruit**, gradul de ocupare a cu fond construit este 0%

Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată este cu o densitate mică construită, construcțiile sunt executate în mare parte cu materiale clasice (caramida, bca), dar prezintă un grad profund de uzură. Nu există totuși o tratare unitară la nivel arhitectural, construcțiile nu au o arhitectură modernă și deosebesc foarte mult prin volumetrie, culoare și materialele folosite. Același lucru se poate spune și despre împrejurimile terenurilor.

Pe terenul studiat nu există clădiri

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Serviciile sunt asigurate de unitățile de specialitate amplasate în municipiul Pâncușii Mari.

În zona studiată, serviciile publice sunt reprezentate de căile rutiere de acces și de echiparea tehnică – edilitară existentă.

În zona sunt asigurate următoarele servicii (pe o rază de 1000m): producție, locuire, transporturi (trasee transport în comun), depozitare.

Asigurarea cu spații verzi

Pentru terenul studiat, este propus un procent de minim 20% rezervat ocupării cu spații verzi și grădinilor de fațadă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Având în vedere cotele amplasamentului și istoricul de inundații, nu se cunosc antecedente notabile.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:

- Necesitatea îmbunătățirii aspectului construcțiilor din zonă,
- Necesitatea refacerii spațiilor verzi.
- Terenuri neîntreținute;
- Unele construcții cu aspect necorespunzător;
- Împrejurimi cu aspect necorespunzător;
- Trasee de echipări edilitare supratereane / la vedere.

2.6 ECHIPARE EDILITARA**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Zona în care se afla amplasamentului studiat echipata utilitar fiind deservita de următoarele utilități: apă, curent electric, gaz, telefonie

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face din rețeaua publică administrată de SC APAVITAL SA. Pe amplasamentul studiat APAVITAL SA are în exploatare rețeaua publică din otel Dn=110mm

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate către bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament sau prin conectare la rețeaua publică dacă la data începerii lucrărilor de construire ApaVital va finaliza extrinderea rețelei de canalizare în zona terenului studiat

Procesele desfășurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil, V=9 mc după ce întâi au fost trecute printr-un separator de grăsimi. Vidanjabia se va face la comandă societății de către SC Apa-Vital SA

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere și rigole către un separator de hidrocarburi după care vor fi evacuate către colectorul pluvial din zonă

Deseurile menajere

Serviciul de colectare, transport și depozitare a deșeurilor menajere este asigurat de către societatea de salubritate.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin bransament din rețeaua publică existentă în zonă.

Telecomunicații

Zona unde se află amplasamentul studiat este echipată cu rețele de telecomunicații pozate atât îngropat cât și aerian. Acestea alimentează clădirile de pe amplasamentul studiat dar și clădirile din întreaga zonă studiată.

Alimentarea cu energie termică

Încalzirea și prepararea apei calde se va realiza prin intermediul centralelor individuale sau pentru întreaga clădire, municipiul Pâncani nu deține un sistem de încălzire centralizat

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu energie electrică se face prin bransament din rețeaua publică existentă în zonă.

Concluzii:

Amplasamentul studiat beneficiază de principalele utilități necesare bunei funcționări a obiectivului propus prin prezentul proiect

Principalele disfuncționalități

Lipsa rețelei de canalizare și a trotuarelor sunt principalele disfuncționalități ale zonei

2.7 PROBLEME DE MEDIU**Clima**

Teritoriul municipiului Pașcani se încadrează într-un climat de tip temperat - continental denuanță destul de moderată, specific dealurilor cu altitudini între 200 și 400 m și poate fi caracterizat prin datele meteorologice înregistrate la stația Pașcani.

Aerul

Nu există surse de poluare majore în zonă.

Prezența pădurii din apropierea drumului diminuează poluarea aerului din zonă. Astfel valorile medii zilnice, lunare sau anuale nu înregistrează depășiri ale concentrațiilor admisibile.

Apa

Apreciem că agresivitatea sulfatică asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Solul

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Nivelul fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre și dinspre centrul orașului Iași. Valorile înregistrate se înscriu în limitele admise (până la 60 dB).

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată,
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

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

După cum am arătat în capitolele de mai sus, zona studiată este construită, conform Planului Urbanistic General care a reglementat modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție bună.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

În zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu sau monumente.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Prin urmare, elementele de geomorfologie observate și analizate în teren conferă zonei investigate un caracter stabil din punct de vedere geodinamic fără a impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate.

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

În condițiile actuale nu sunt prezente riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Lângă zona studiată nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Elementele cu potențial turistic și balnear lipsesc din zona studiată.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată,
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

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

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție bună.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 262 / 06.10.2022, pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei hale pe structura metalica, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri cu intentia realizării unor construcții cu funcțiunea de hala depozitare cu servicii comerciale si a unei statii ITP

Prezentarea opțiunilor populației

Opțiunea populației ce locuiește în zona este în general favorabila dezvoltării urbanistice a zonei prin "implantul" de cladiri pentru productie și aceasta opțiune este motivata de faptul ca odata cu ea se vor moderniza caile de comunicatie (strazi, trotuare), vor aparea o serie de dotari (echipamente publice) și echiparea edilitara se va îmbunătăți in timp.

Punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administrația publică locală prin Consiliul Local al Municipiului Pascani și prin Primăria Municipiului Pascani are în programul de guvernare locala permanenta dezvoltare a localității din toate punctele de vedere, principalul obiectiv fiind creșterea nivelului de trai. În acest context se înscrie și dezvoltarea investitiilor private.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorilor, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorita faptului ca se deschide direcția de dezvoltare urbanistică si asigurarea unor investitii.

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural zona va fi îmbunătățită prin ameliorarea

aspectului urban al zonei, care are în prezent un caracter specific zonei periurbane, iar din punctul de vedere al protecției mediului situa se va îmbunătăți prin construirea de clădiri noi cu caracteristici energetice conforme normelor europene, creare de spații verzi cu întreținere permanentă și gestionarea deșeurilor conform normelor în vigoare

De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezentarea sintetică a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice

Prin tema de proiectare s-au analizat într-o prima faza, la nivel general, implicațiile pe care le are realizarea acestui obiectiv

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 construit;
- dezvoltarea zonelor dedicate serviciilor.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ actual, se desprind urmatoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, avand asigurata stabilitatea generala si locala.
- Prin amenajarile propuse se va asigura scurgerea corespunzatoare a apelor pluviale
- Prin functiunea cladirii nu se aduc neajunsuri vecinatatilor pe termen scurt sau lung.

Concluziile care rezulta din cele analizate converg spre ideea continuării dezvoltării urbanistice a acestei zone, beneficiile fiind nu numai pentru cei doi investitori, ci și pentru cei ce locuiesc sau își desfășoară activitatea în vecinătatea perimetrului studiat: din punct de vedere al aspectului general al zonei, echipării edilitare, al dezvoltării și modernizării cailor de comunicație.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

“Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani” și “Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.” avizat și aprobat în 2009 nu prevede pentru zona studiata nici o reglementare fiind in extravilan, acestea urmand sa se stabileasca prin studii punctuale precum cel de fata.

Caracteristici parcela: conform PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare: conform PUZ.

Indicatorii urbanistici obligatorii

P.O.T. - procentul maxim de ocupare a terenului conf .PUZ

C.U.T. - procentul maxim de utilizare a terenului conf .PUZ.

Regim de inaltime – conform PUZ.

Accese si circulatii - conf. PUZ - pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica.

Echipare edilitara – zona echipata edilitar, exceptand retea canalizare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu prezinta multe elemente atractive naturale. Zona studiata nu beneficiaza de un cadru natural prea elaborat. Terenul va fi amenajat in concordanta cu suprafata, pozitia si specificul constructiei. In apropierea amplasamentului nu se gasesc spatii verzi amenajate.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare.

Pe terenul studiat se poate edifica prin construcția propusă, respectând caracteristicile prezentate în capitolul 2.5 și aliniamentele existente. Prin proiect se propune realizarea unor volume cu o arhitectură modernă, cu elemente constructive corect fixate, îmbinate și etanșeizate (adaptat la condițiile climatice)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul are acces auto și pietonal direct din str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489), strada existenta, amplasata pe latura Estica a terenului studiat, drum cu asfalt, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal al caii de rulare plus acostament de aprox 8.87m.

Parcarea va fi amenajata la suprafata terenului, in interiorul parcelei se propun 4 locuri pentru parcare autovehicule, dar numarul locurilor va fi calculat la faza DTAC tinandu-se cont de prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, astfel:

- min 1 loc de parcare la 100 mp / ADC pentru comerț și birouri

Amenajarea incintei va cuprinde platforme pentru circulatie auto si parcaje de suprafata pentru beneficiari.

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări)

Modernizarea circulației trebuie asigurată fără a fi necesare completări majore ale arterelor de circulație.

Accesibilitatea pe amplasament și înscrierea în circulație se face din drum str Stefan cel Mare. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap locomotor)

In acest moment nu exista trotuare, iar cele propuse prin P.U.Z. în zonă sunt dimensionate conform normativelor și pot prelua pietonii din ambele căi de circulație existente în zonă.

Nu sunt amenajate piste pentru biciclisti în apropierea amplasamentului studiat.

Pentru persoanele cu handicap locomotor sunt amenajate rampe la trecerile de pietoni și la unele obiective de interes general din zonă

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul vizat pentru proiectul - pentru construirea unei **hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri**.- este situat în extravilanul municipiului Pascani, avand categoria de folosință - teren arabil- cu o suprafață de 5200 mp

La momentul elaborării acestui PUZ, terenul studiat nu este reglementat prin Planul

Urbanistic General al Municipiului Pascani – fiind extravilan

Avand in vedere ca pe amplasamentul studiat se doreste construirea unor cladiri cu funcțiunea de **hala depozitare cu servicii comerciale si a unei statii ITP, imprejmuire**, este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Avand in vedere caracteristicile morfo - structurale ale zonei, coreland prevederile PUG cu dezvoltarea actuala si previziunile privind dezvoltarea viitoare a zonei se propun urmatoarele:

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Terenul va putea avea următoarele reglementări

UTR - ID1 - Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale

FUNCTIONIUNI

- Spatii destinate depozitarii, expunerii si desfacerii de produse;
- Spatii pentru prestări servicii comerciale
- Spatii pentru birouri si activități
- amenajări aferente acestora: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, etc
- Se va permite amplasarea semnalelor (totem)

FUNCTIONIUNI ADMISE CONDITIONAT

- Spatii destinate activităților productive condiționată de asigurarea unor procese de producție cu menținerea factorilor de mediu

UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante cu risc tehnologic al căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Terenul studiat are o forma poligonala. Se mentine forma si suprafata de 5200,00 mp a terenului studiat.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- regim de aliniere principal - Constructiile propuse se vor amplasa la min. 6,00m fata de aliniamentul cu str Stefan cel Mare (Est),

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- regim de aliniere lateral
 - minim 3,00m fata de limita de proprietate spre Nord,
 - minim 3,00m fata de limita de proprietate spre Sud;

regim de aliniere posterioara

- minim 5,00m fata de limita de proprietate spre Vest,

ACCESSE - terenul are asigurat accesul dinspre strada str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HG 252/1996.

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

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ la streșină/atic - 10,0 m masurata de la cota cea mai inalta a CTN pana la atic/streasina.
- REGIM DE INALTIME – max P+1E

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 20% din suprafata terenului.

IMPREJMUIRI

- daca nu pot sa lipseasca gardurile spre strazi vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 m, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu
- gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca spre vecini anexe, echipamente tehnice specifice (post trafo, etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,00 mp ADC/mp teren

BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT-PROPOS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Zona construita	0	0%	3120.5	60
Circulatii carosabile, pietonale	0	0%	1040	20
Spatii libere verzi	5200	100%	1040	20
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	5200	100,00 %	5200	100,00 %

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua publica de distributie existenta pe Str. Stefan cel Mare. Alimentarea cu apa se poate realiza prin bransarea la rețeaua

publica de distributie existenta in baza unui proiect tehnic de bransare.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la sistemul centralizat de apa al municipiului Pascani de pe str. Calea Romanului. Din aceasta retea se va bransa alimentarea de apa pentru imobilele propuse si se va realiza un bransament pentru cladirea propusa.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale municipiului.

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament. sau prin conectare la reteaua publica daca la data inceperii lucrarilor de construire ApaVital va finaliza extrinderea retelei de canalizare in zona terenului studiat

Procesele desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil, $V=9$ mc dupa ce intai au fost trecute printr-un separator de grasimi. Vidanjarea se va face la comanda societatii de catre SC Apa-Vital SA

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole catre un separator de hidrocarburi dupa care vor fi evacuate catre colectorul pluvial din zona

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

CONCLUZII

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, DTAC, DE) si a avizelor de la deținătorii de utilitati.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul, incalzirea si prepararea apei calde realizandu-se printr-o centrala termica proprie.

Deseurile menajere

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatile desfasurate pe terenul studiat, se va realiza la nivelul solului o platforma gospodareasca, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta va fi imprejmuita, va avea asigurata o pardoseala impermeabilizata, ce va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Punctul de colectare deseuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinut in permanenta stare de curatenie.

Serviciul de colectare, transport și depozitare a deșeurilor menajere va fi asigurat de către societatea de salubritate locala. Depozitarea recipientelor pentru colectare selective se va face pe o platforma betonata aflata la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele locuintelor

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va realiza din reteaua publica de distributie a energiei electrice existenta pe str. Stefan cel Mare, in baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Studiul de solutie va fi intocmit de un

proiectant atestat ANRE si avizat in CTE DELGAZ-GRID SA.

Telecomunicatii

Alimentarea cu telefonie, cablu și internet se va realiza prin bransare la rețelele existente a mai multor operatori situați la strada Stefan cel Mare și la care sunt racordate clădirile existente din zonă

Alimentarea cu gaze naturale

Construcțiile se va bransa la rețeaua de distribuție existentă în zona aparținând Delgaz Grid S.A.

Traseele rețelilor și instalațiilor vor fi pe cât posibil rectilinii.

În zona studiată, conductele subterane de distribuție se vor poza numai în teritoriul public, folosind traseele mai puțin aglomerate cu instalații subterane.

Măsurile ce vor fi adoptate în etapa de realizare a construcțiilor, respectiv în etapa de funcționare, pentru creșterea eficienței energetice prin izolarea corespunzătoare a clădirilor ce se vor construi, respectiv utilizarea în exploatare a instalațiilor/echipamentelor cu consum de energie scăzut, vor reduce în mod semnificativ impactul asupra resurselor utilizate și respectiv consumul de gaz metan. Sistemele proiectate pentru asigurarea utilitatilor pe amplasament nu prezintă riscuri pentru zona studiată.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

PUZ-ul a fost inițiat în vederea construirii unor hale pe structura metalică cu intenția de a realiza funcțiunea **de hala depozitare cu servicii comerciale și a unei stații ITP**, dar toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

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

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem centralizat de canalizare la sistemul de canalizare a orașului - fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea, drumurile vor avea îmbrăcăminte și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și scurgere a apelor meteorice. Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în sistemul municipal de canalizare aparținând S.C. Apavital S.A. Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al Municipiului Pașcani.

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

Toate spațiile libere vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, realizându-se o perdea de protecție, de asemenea și în zona parcurilor.

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

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă spre:

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

- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului

Surse de poluare și protecția factorilor de mediu

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 80%, inclusiv circulațiile auto și pietonale. În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

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

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

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

Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei

Principala sursă de poluare a apei o va constitui apele uzate rezultate din utilizarea construcțiilor.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale. Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

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

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze printr-un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

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

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

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

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

Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

Pentru menținerea nivelului de zgomot în parametri normali se propune:

- realizarea de controale periodice pentru verificarea stării de funcționare a mijloacelor de transport și a nivelului de zgomot al acestora;
- întreținerea carosabilului;

- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate cât și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție împotriva zgomotului tot timpul anului.

Calitatea solului

Măsuri de reducere a degradării solului:

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

Surse și protecția împotriva radiațiilor

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele pluviale vor fi evacuate în rigole, trecute prin separator de hidrocarburi și nămoluri, colectate într-un rezervor subteran și se vor folosi pentru întreținerea spațiilor verzi de pe amplasament. Surplusul de apă va fi deversat în canalul colector de ape situat în partea de nord a amplasamentului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim 10,00m de ferestrele locuinței cele mai apropiate. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la bazinul vidanjabil. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

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

Modul de asigurare a cerintelor de igiena si sănătate

Amplasarea construcțiilor și conformarea acestora vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, modificat și actualizat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994 din 21 august 2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea obiectivelor propuse vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Toate spațiile libere adiacente construcție vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

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

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

În zona amplasamentului, în partea de sud, se propune ca taluzurile existente să fie consolidate, sistematizate și plantate astfel încât să fie corespunzătoare din punct de vedere peisagistic și urban.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

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

Pentru eliminarea acestor disfuncționalități se vor lua măsuri pentru modernizarea rețelei stradale, concomitent cu modernizarea în zonă a rețelelor tehnico-edilitare raportate la noile capacități.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică existente

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Lungime	Suprafata
Instituții publice și servicii					
-Nu sunt în zona studiată					
Gospodărire comunală					
-Nu sunt în zona studiată					
Cai de comunicație					
DCL 1308 (nr. cad. 63489)			Da	54.12 m	
Infrastructura majoră					
Rețele de energie electrică, alimentare cu apă, alimentare cu gaz - existentă, Retea canalizare- propusă			Da		
Salvarea, protejarea și punerea în valoare a parcurilor și rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu există în zona studiată					
Sisteme de protecție a mediului			Da		
- măsuri de sistematizare verticală; plantații de arbuști;					
Apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională					
-nu este cazul.					

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 5200 mp apartinand beneficiarului conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 1958/23.12.2021

Categoria de folosinta a terenului este agricol. Terenul este in extravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La Nord – teren proprietate privata nc 68193
- La Vest – teren nr cad 61444 si nr cad 65581
- La Est – Str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)
- La Sud – propr privata nc 60040

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

Circulația terenurilor: nu va fi necesara cedarea de suprafete

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Pascani.

Amenajările propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale primăriei municipiului Pascani, precum și intereselor locuitorilor municipiului, fapt dovedit prin rezultatul dezbaterilor publice organizate.

Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției;

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

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

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

Priorități de intervenție

Analiza care s-a făcut în prezentul studiu este una multicriterială, în echipă pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

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

- Tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

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

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al municipiului Pascani.

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

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile privind realizarea investiției, precum și cele legate de racordurile la utilități și modernizarea circulației vor fi în sarcina investitorului, autoritatea publică locală neavând nicio responsabilitate în realizarea acestora.

De asemenea, rețeaua interioară de circulații carosabile și pietonale și spațiile verzi vor fi în sarcina investitorului

Intocmit,
Arh. Andrei BODNAR



Sef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU



VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, precum și prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Pașcani.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pașcani, ce se constituie ca **construcție hale pe structura metalică, imprejmuire, bransamente și racorduri**, adresa str Stefan cel Mare, nr 310, extravilan, identificat prin număr cadastral: 68192. jud Iasi, avand ca beneficiari pe **UNGURENASU ALEXANDRU prin UNGURENASU CONSTANTIN** și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Teritoriul luat în studiu are o suprafață de 520 mp și se află situat în extravilanul municipiului Pașcani, în partea de Sud, la ieșirea din localitate pe str Stefan cel Mare ce leaga municipiul Pașcani de localitatea Stolniceni Prajescu și proprietăți private neconstruite pe celelalte laturi.

După aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale. Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

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

Prin regimul de construibilitate nu se depasesc indicatorii teritoriali din PUG, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism activități productive, depozitare si servicii comerciale.

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planșa de Reglementari urbanistice – U2.

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

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

- Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin bransarea la rețeaua de proprie de canalizare a apelor uzate in vederea vidanjariei lor de catre operatorul local ApaVital .
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administrarea locala va asigura colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 21.02.2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si

rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever ;
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare ;

Distribuția apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente care să asigure în mod obligatoriu posibilitatea sortării prealabile.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin puștele moderne ce vor asigura posibilitatea sortării deșeurilor. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile intimplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de liniște și vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate în parametri optimi de funcționare pentru evitarea propagării mirosurilor sau generării de zgomot sau discomfort vizual. Activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența existentă în alte zone ce pot servi ca model de organizare în acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității

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.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare și laterale ale parcelei conform **codului civil**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (ISU - Inspectoratul pentru situații de urgență).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

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

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei ;

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

Proprietatea asupra rețelilor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, titei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc... se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de fose septice individuale sau de grup.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Conform parcelarului se permite amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Se vor respecta prevederile din RGU care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi 150,00 mp, în cazul clădirilor înșiruite și 200,00 mp, în cazul clădirilor amplasate izolat (suprafețe scoase din circuitul agricol).

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună, construcții aferente, transportul feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico – edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi de cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.);
- Îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P

132 / 1993, anexa nr 5 din RGU HG525/1996.

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

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

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Nu se recomandă construirea la aliniament a unor împrejurimi opace mai înalte de 2,00 m.
- Este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

11. 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. 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

Subunități funcționale

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafață totală de 1951,00 mp și este în proprietatea beneficiarilor **UNGURENASU ALEXANDRU**.

Teritoriul aferent PUZ-ului se va amenaja avand la baza Reglementarile Urbanistice ce sunt rezultat al analizei efectuate, ca si separarea sa intr-o singura **Unitate Teritoriale de Referinta** dupa cum urmeaza:

UTR ID1 – Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale
Reglementarile zonei se pot studia si în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic, conditiile generale fiind cele prevazute de Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat se incadreaza intr-o unitate teritoriala de referinta nou creata, unica,
- ID1 - Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii destinate depozitarii, expunerii si desfacerii de produse;
- Spatii pentru prestări servicii comerciale
- Spatii pentru birouri si activități
- amenajări aferente acestora: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, etc
- Împrejmuiiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- amplasarea semnalelor (totem)

ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Spatii destinate activităților productive condiționată de asigurarea unor procese de producție cu menținerea factorilor de mediu

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante cu risc tehnologic al căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu este cazul

ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:

- nu este cazul

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

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

- 6.1. Suprafata parcelei este de minim **300 mp** si front de **12 m**;
- 6.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENTE

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite in planșa de regulament.

7.1. Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in planșa de reglementari cu linie rosie discontinua si are urmatoarele distante:

Regimul de aliniere principal este la distanta de min 6m de la aliniamentul de pe limita Est, conform planșei de reglementari urbanistice

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Aliniere laterala pe latura din N teren invecinat cu proprietate privata nc 68193.

Alinierea propusa este la min 3,00 m

8.2. Aliniere laterala pe latura din S a terenului invecinat cu teren proprietate privata nc 60040. Alinierea propusa este la 3,00 m

8.3. Aliniere posterioara pe latura din spate V terenul este invecinat cu terenuri proprietate nr cad 61444 si nr cad 65581. Alinierea propusa este la 5,00 m

8.4. Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi : platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFO, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu.

8.5. Limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, cu respectarea codului civil sau acordul vecinilor afectati

8.6. Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

8.7. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie contra incendiului si de alte norme tehnice specifice

ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE

9.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta prin intermediul cailor de acces din drumurile publice

ART. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

10.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor.

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

ART. 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.1. Inaltimea la streasina sau atic a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de regulament: maxim 10,0m masurat masurat de la cea mai inalta cota a terenului natural (CTN)

ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 12.1.** Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.
- 12.2.** Volumele construite vor fi simple si se vor urmari asigurarea unei insoriri optime a spatiilor interioare.
- 12.3.** Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 12.4.** Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) și materialele de construcție cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 13.1.** Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente, in cazul in care acestea exista.
- 13.2.** Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. **Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.**
- 13.3.** Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .
- 13.4.** Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare sau bazine vidajabile.
- 13.5.** Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.
- 13.6.** Se vor asigura masuri speciale pentru asigurarea evacuarii apelor meteorice din zonele destinate circulatiei autovehiculelor si din spatiile de circulatie a pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata.
- 13.7.** Se va asigura epurarea in sistem propriu sau centralizat a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

ART. 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 14.1.** Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.
- 14.2.** 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.
- 14.3.** Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ART. 15 – IMPREJMUIRI

- 15.1.** Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,7 m din care un soclu de maxim 0,3m
- 15.2.** Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.
- 15.3.** Nu se recomandă construirea a unor împrejmuiri laterale opace mai înalte de 2,00 m.
- 15.4.** Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj
- 15.5.** Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

- 16.1.** Procentul de Ocupare a Terenului va fi
P.O.T. de maxim 60,00 %

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- 17.1.** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:
C.U.T. va fi maxim 1.00 in zona studiata.
- 17.2.** Se admite depasirea C.U.T.-ului stabilit prin aceasta documentatie numai in cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistic Zonal

ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ

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

SECTIUNEA IV

ART. 19 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

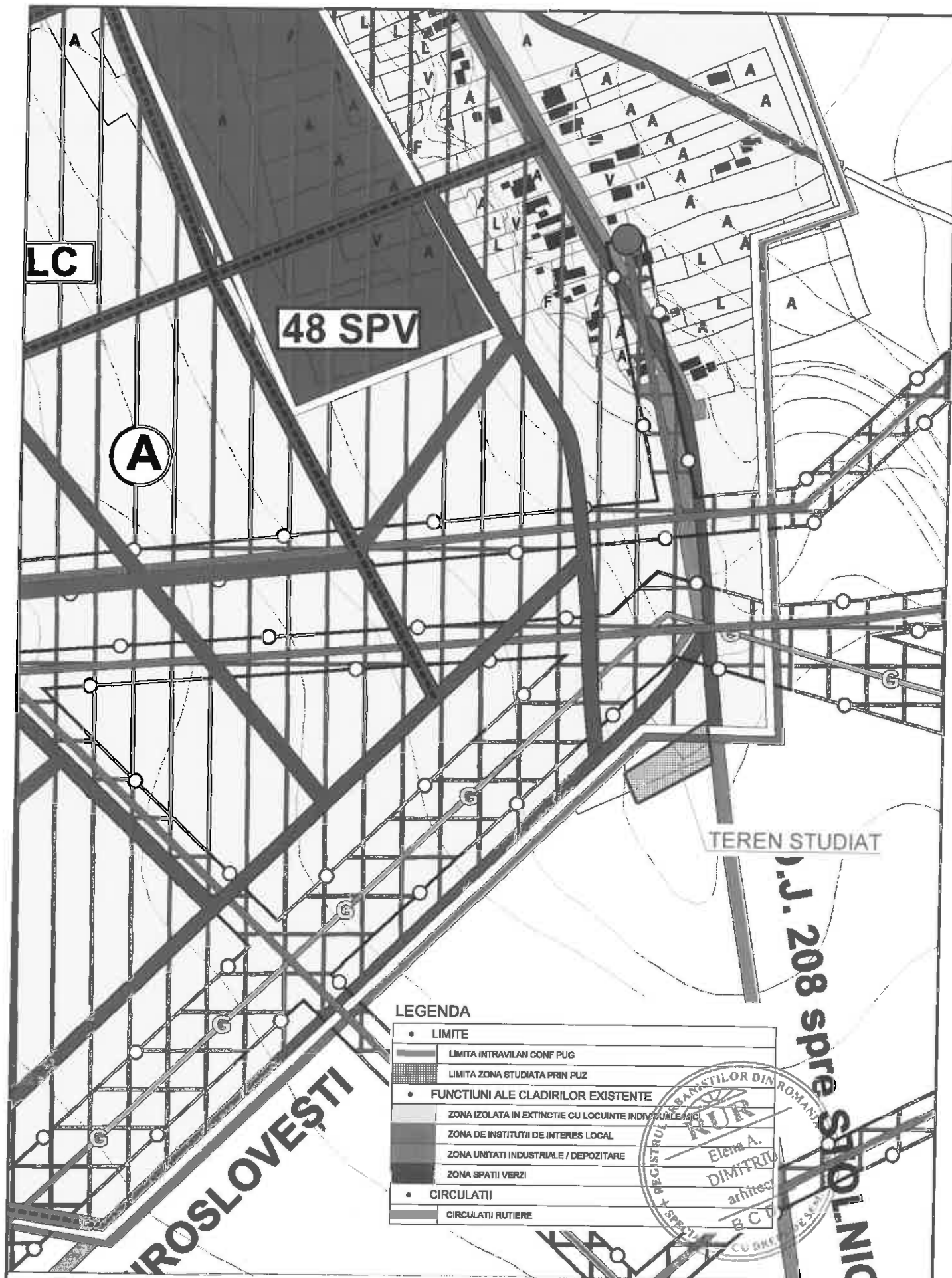
- 19.1.** Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

Întocmit,
Arh. ANDREI BODNAR



Șef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU





verificator/expert nume semnatura cerinta

EAD CASA NOUA 22/14784/2006 **ARHITECTURA URBANISM INGINIERIE**

specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/5000
Proiectat	arh. A. Bodnar		NOV 2022
Desenat	arh. A. Bodnar		

Beneficiar: **UNGURENASU ALEXANDRU**
 prin inputemicit **UNGURENASU CONSTANTIN**

Pr. Nr.
99

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJUMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI
 mun Pascani, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi

Faza
PUZ

PLAN INCADRARE IN TERITORIU
 conf PUG

Pl.Nr.
U0

NOTA: Planul de zonă se va elibera doar în scopul soluțării
intocmirea planului urbanistic zonal pentru introducerea terenului
într-o zonă urbană și a terenului în zona de dezvoltare a zonei

Ion-Bogdan
Savlovski

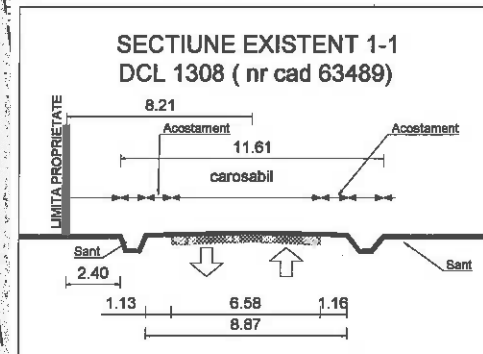
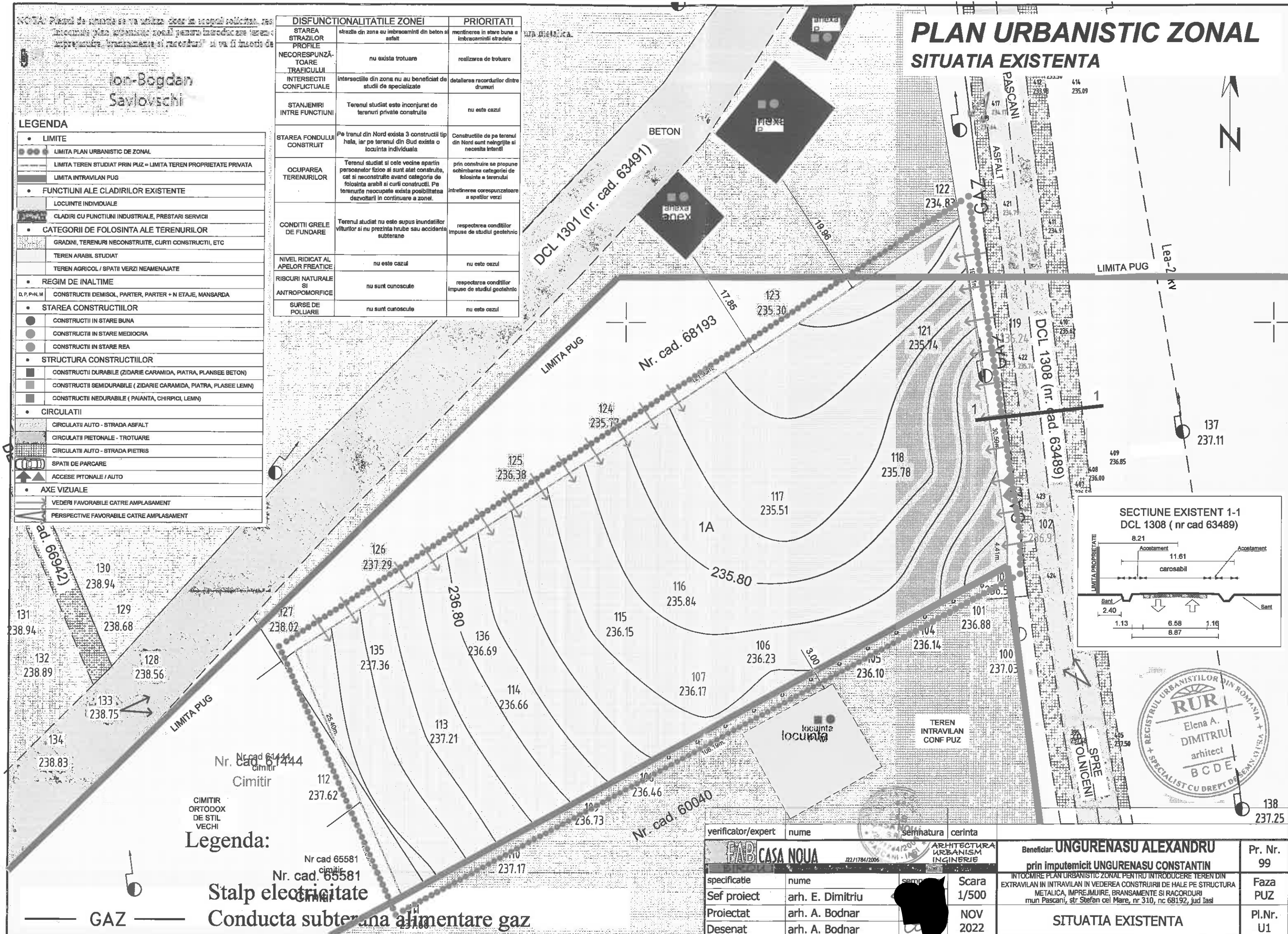
LEGENDA

• LIMITE	
• LIMITA PLAN URBANISTIC DE ZONAL	
• LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA	
• LIMITA INTRAVILAN PUG	
• FUNCȚIUNI ALE CLĂDIRILOR EXISTENTE	
• LOCUINȚE INDIVIDUALE	
• CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE, PRESTARI SERVICII	
• CATEGORII DE FOLOSINȚA ALE TERENURILOR	
• GRADINI, TERENURI RECONSTRUIE, CURȚI CONSTRUCȚII, ETC	
• TEREN ARABIL STUDIAT	
• TEREN AGRICOL / SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	
• REGIM DE ÎNĂLȚIME	
D, P, P, H, M	CONSTRUCȚII DEMISOL, PARTER, PARTER + N ETAJE, MANSARDA
• STAREA CONSTRUCȚIILOR	
• CONSTRUCȚII ÎN STARE BUNĂ	
• CONSTRUCȚII ÎN STARE MEDIOCRĂ	
• CONSTRUCȚII ÎN STARE REA	
• STRUCTURA CONSTRUCȚIILOR	
• CONSTRUCȚII DURABILE (ZIDĂRIE CARAMIDĂ, PIAȚĂ, PLANȘEE BETON)	
• CONSTRUCȚII SEMIDURABILE (ZIDĂRIE CARAMIDĂ, PIAȚĂ, PLANȘEE LEMN)	
• CONSTRUCȚII NEDURABILE (PAIANȚĂ, CHIRPICI, LEMN)	
• CIRCULAȚII	
• CIRCULAȚII AUTO - STRADA ASFALT	
• CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUARE	
• CIRCULAȚII AUTO - STRADA PIETRIS	
• SPAȚII DE PARCARE	
• ACCESE PIETONALE / AUTO	
• AXE VIZUALE	
• VEDERI FAVORABILE CĂTRE AMPLASAMENT	
• PERSPECTIVE FAVORABILE CĂTRE AMPLASAMENT	

DISFUNCȚIONALITĂȚILE ZONEI		PRIORITĂȚI
STAREA STRAZILOR	străzile din zona au îmbrăcăminte din beton și asfalt	menținerea în stare bună a îmbrăcămintii stradale
PROFILUL NECORESPUNȚĂTOARE TRAFICULUI	nu există trotuare	realizarea de trotuare
INTERSECȚII CONFLICTUALE	intersecțiile din zona nu au beneficiat de studii de specialitate	detalierea racordurilor dintre drumuri
STANJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI	Terenul studiat este înconjurat de terenuri private construite	nu este cazul
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Pe terenul din Nord există 3 construcții tip hală, iar pe terenul din Sud există o locuință individuală	Construcțiile de pe terenul din Nord sunt neglijate și necesită intervenții
OCUPAREA TERENURILOR	Terenul studiat și cele vecine aparțin persoanelor fizice și sunt aliate construite, dar și reconstruite având categoria de folosință arabilă și curți construite. Pe terenurile necuplate există posibilitatea dezvoltării în continuare a zonei.	prin construire se propune schimbarea categoriei de folosință a terenului în intravilan corespunzătoare a spațiilor verzi
CONDITII GRELE DE FUNDARE	Terenul studiat nu este supus inundațiilor viitoare și nu prezintă hrube sau accidente subterane	respectarea condițiilor impuse de studiul geotehnic
NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	nu este cazul	nu este cazul
RISURILE NATURALE SI ANTROPOMORFICE	nu sunt cunoscute	respectarea condițiilor impuse de studiul geotehnic
SURSE DE POLUARE	nu sunt cunoscute	nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: UNGURENASU ALEXANDRU	Pr. Nr. 99
specificatie	nume	semnatura	cerinta	prin imputernicit UNGURENASU CONSTANTIN	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu	semnatura	cerinta	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI	Pl.Nr. U1
Proiectat	arh. A. Bodnar	semnatura	cerinta	mun Pascani, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi	
Desenat	arh. A. Bodnar	semnatura	cerinta	SITUATIA EXISTENTA	

*Inscrisura plan urbanistic este pentru introducerea teren din anexatiile in intravilan in vederea construirii de hale pe structura metalica. Inscrisura este, momentan, si "in curs" si va fi insozit de procesul verbal de receptie nr. 7822/25.11.2022

Ion-Bogdan
Savlovachi

•	LIMITE	
	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL	
	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA	
•	CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR	
	SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC	
	TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE	
•	REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERI	
	ALINIAMENT STRADAL	
	ALINIERI STRADALE PROPUSE	
	ALINIERI LATERALE PROPUSE	
	SUPRAFATA EDIFICABILA	
	TEREN CURTI CONSTRUCTII	
	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
	3. P.O.T MAXIM	4. C.U.T. MAXIM
•	CIRCULATII	
	CIRCULATII AUTO	
	CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE	
	PLATFORME CIRCULATII / PLATFORME PARCARI	
	SPATII DE PARCARE	
	ACCESSE PITONALE / AUTO	

ALINIAMENT PRINCIPAL - MINIM 12 m ax str Stefan cel Mare nc 63489
ALINIERE PRINCIPALA - MINIM 6 m de la aliniament
ALINIERE POSTERIOARA - MINIM 5 m
ALINIERI LATERALE - MINIM 3 m
ACCESE - accesul se va realiza direct din str Stefan cel Mare nc 63489
FUNCTIUNEA - zona mixta de activitati productive, depozitare si servicii comerciale
REGIMUL DE INALTIME - P+1E
INALTIMEA MAXIMA - 10 m streasina sau atic
P.O.T. - 60%
C.U.T. - 1 ADC/mp

*Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenului
Se poate construi P+1E fara a depasii CUT-ul aprobat*

Măsuri pentru protecția mediului:

- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua strădală;
- Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;

BILANT TERRITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3120	60
ZONA CIRCULATII	-	-	1040	20
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1040	20
TEREN LIBER	5200	100.00	-	-
TOTAL	5200	100.0	5200	100

Legenda:

Stalp electricitate

Conducta subterana alimentare gaz

BETON

(nr. cad. 63497)

Nr. cad. 68193

ID1	PAGE	10
	60%	4

locuinta
P+M

TEREN
INTRAVILAN
CONE PLIZ

CONFIDENTIAL

170

RECEIVED

2	50
---	----

Signature	cer
-----------	-----

ARCHITECTURE
URBAN
ENGINEERING

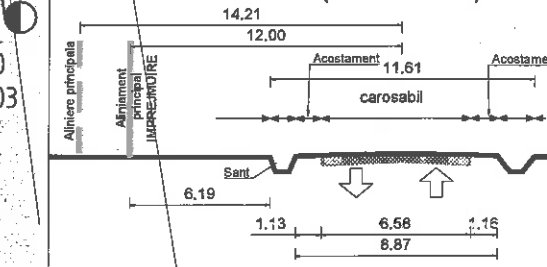
Signature

1

1



SECTIONE 1-1
DCL 1308 (nr cad 63489)



SPRE
STOLNICE

Beneficiar: **UNGURENASU ALEXANDRU**

prin imputernicit **UNGUREANU CONSTANTIN**
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN
TRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA
METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI
mun.Pascani, str.Stefan cel Mare, nr.310, nc.68192, jud.Iasi

REGLEMENTARI URBANISTICE

REGLEMENTAIRE ORGANISTICE

138
237.25

Pr. Nr.
00

99

Faza

PUZ

Pl.Nr.

U2

NOTA: Planul de urbanism se va elibera doar in cazul in care, respectiv:
Intocmirea planului urbanistic zonal pentru introducerea terenului din extravilan in intravilan in vederea construirii de hale pe structura metalica
imprejurata, "transmigratie si racorduri" si va fi insoacit de procesul verbal de respectare nr. 7822-25, 11.2022

Ion-Bogdan
Savlovschi

LEGENDA

• LIMITE		
	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL	
	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA	
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR		
	SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC	
	TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE	
• REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERI		
	ALINIAMENT STRADAL	
	ALINIERI STRADALE PROPUSE	
	ALINIERI LATERALE PROPUSE	
	SUPRAFATA EDIFICABILA	
	TEREN CURTI CONSTRUCTII	
	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
	3. P.O.T. MAXIM	4. C.U.T. MAXIM
• CIRCULATII		
CIRCULATII AUTO		
	CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE	
PLATFORME CIRCULATIE / PLATFORME PARCARI		
	SPATII DE PARCARE	
	ACCESSE PIETONALE / AUTO	

Măsuri pentru protecția mediului:

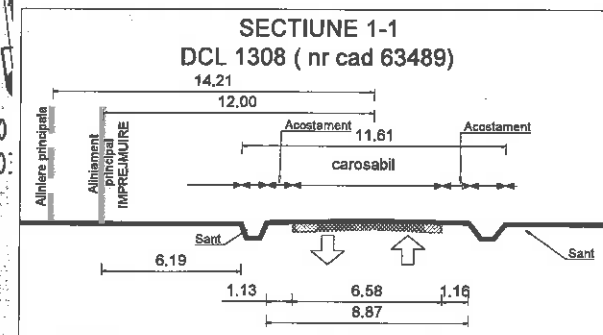
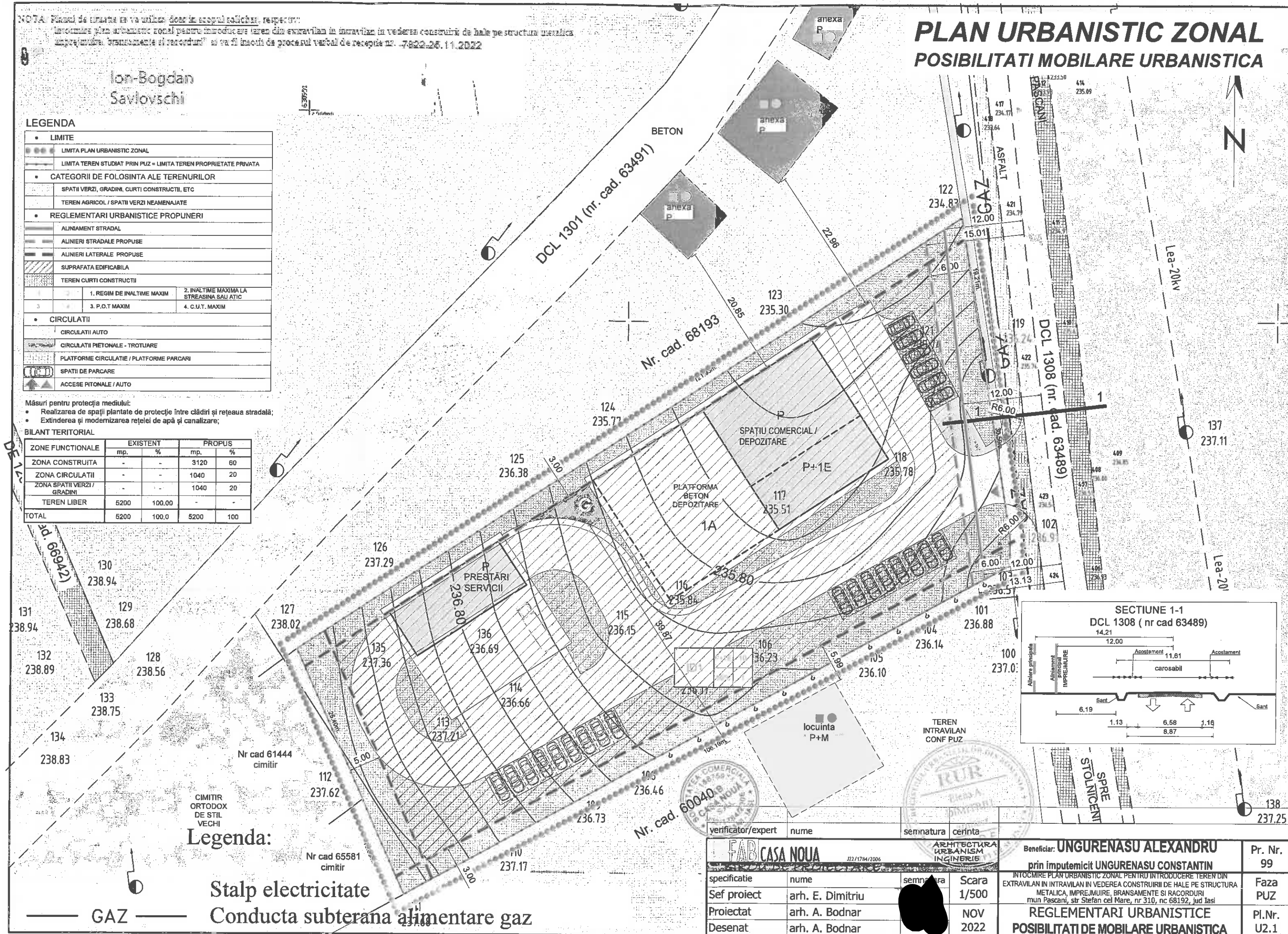
- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua stradală;
- Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3120	60
ZONA CIRCULATII	-	-	1040	20
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1040	20
TEREN LIBER	5200	100.00	-	-
TOTAL	5200	100.0	5200	100

PLAN URBANISTIC ZONAL

POSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA



Legenda:

Stalp electricitate

Conducta subterana alimentare gaz

verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: UNGURENASU ALEXANDRU	Pr. Nr. 99
FAB CASA NOUA	312/1784/2006	ARHITECTURA URBANISM INGINIERIE	Scara 1/500	prin imputernicit UNGURENASU CONSTANTIN	Faza PUZ
specificatie	nume	semnatura	Scara 1/500	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi	Pl.Nr. U2.1
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		NOV 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Proiectat	arh. A. Bodnar			POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	
Desenat	arh. A. Bodnar				

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

VECHI Legenda:

Stalp electricitate
Conducta subterana alimentare gaz

BETON

DCL 1301 (nr. cad. 63491)

Nr. cad. 68193

SPAȚIU COMERCIAL /
DEPOZITARE

PLATFAMA
BETON
DEPOZITARE

PRESTĂRI
SERVICIU

Nr cad 61444
cimitir

Nr cad 65581
cimitir

locuinta
P+M

TEREN
INTRAVILA
CONE PUZ

Proiectant specialitate: Vizual Instal SRL

verificator/expert

nume

semnatura	cerinta
-----------	---------

cerinta

FAB CASA NOVA

J22/1784/200

ARCHITECT
URBANISM
ENGINEERING

specificatie

name

semnatura

Sef project

Mr. E. Dimitriu

1/50

Proiectat

ing I. Gorbunescu

NOV 19 1990

Beneficiar: **UNGURENASU ALEXANDRU**

prin imputemicit UNGURENASU CONSTANTIN
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN
EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA
METALICA, IMPREJUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI
mun Pascani, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi

REGLEMENTARI EDITARE

Pr. Nr.	99
---------	----

	Faza PLI7
--	--------------

Pl.Nr.
42

NOTA: Planul de studiu este valabil doar în scopul solicitat, respectiv:
"Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducerea teren din extravilan în intravilan în vederea construirii de hale pe structură metalică
impregnate, încălzire cu radiatoare" și va fi însoțit de procesul verbal de recepție nr. 7822/25.11.2022

Ion-Bogdan
Savlovschi

LEGENDA

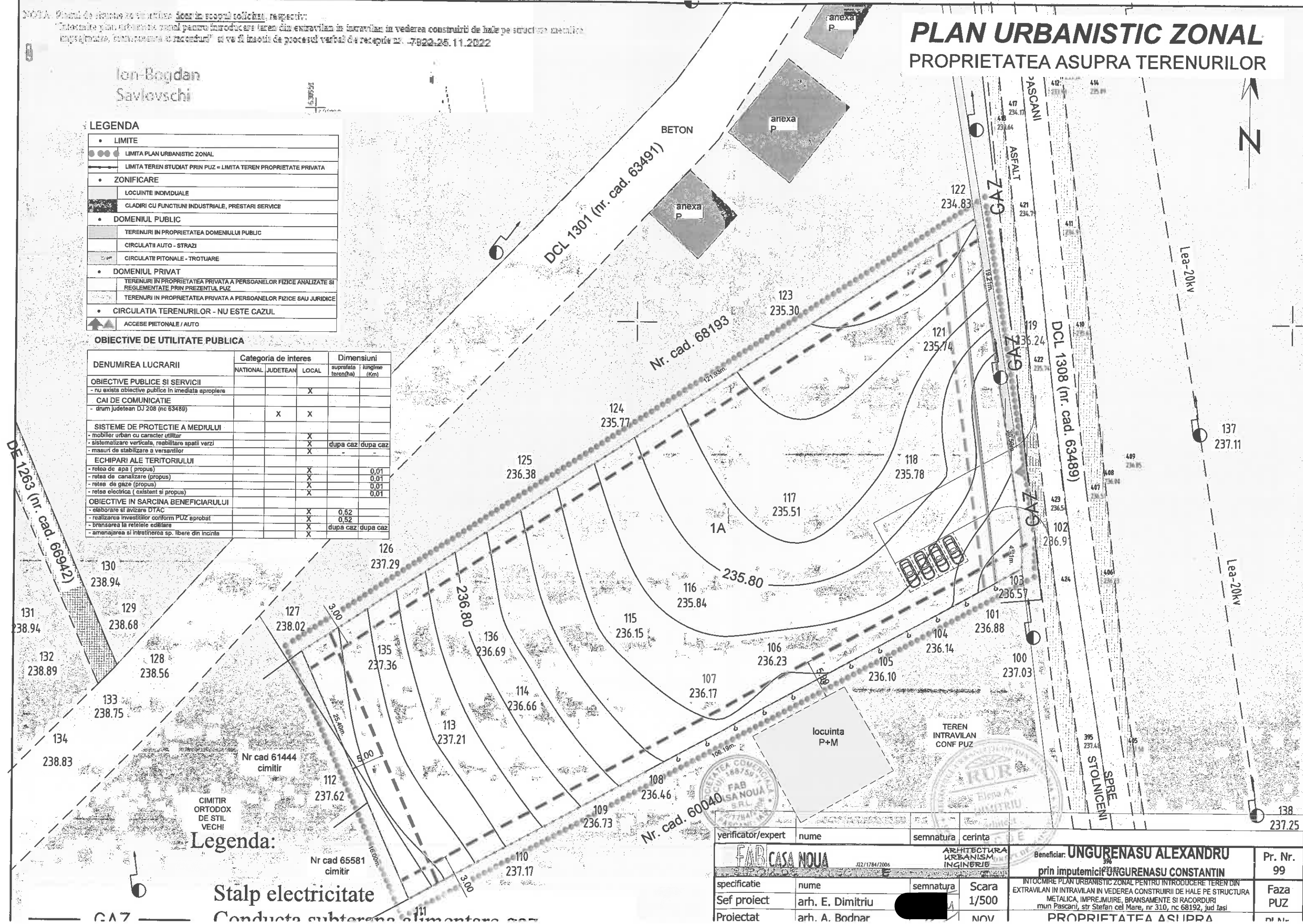
• LIMITE
●●●●● LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
— LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
• ZONIFICARE
□ LOCUINTE INDIVIDUALE
■ CLADIRI CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE, PRESTARI SERVICII
• DOMENIUL PUBLIC
□ TERENURI IN PROPRIETATEA DOMENIULUI PUBLIC
□ CIRCULATII AUTO - STRAZI
□ CIRCULATII PITONALE - TROTUARE
• DOMENIUL PRIVAT
□ TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE ANALIZATE SI REGLEMENTATE PRIN PREZENTUL PUZ
□ TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
• CIRCULATIA TERENURILOR - NU ESTE CAZUL
▲ ACCESE PIETONALE / AUTO

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DENUMIREA LUCRARIII	Categoria de interes			Dimensiuni	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	suprafata teren(tha)	lungime (Km)
OBIECTIVE PUBLICE SI SERVICII					
- nu exista obiective publice in imediata apropiere			X		
CAI DE COMUNICATIE					
- drum judetean DJ 208 (nc 63489)		X	X		
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
- mobilier urban cu caracter utilitar			X		
- sistematizare verticala, reabilitare spatii verzi			X	dupa caz	dupa caz
- masuri de stabilizare a versantilor			X		
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
- retea de apa (propus)			X		0,01
- retea de canalizare (propus)			X		0,01
- retea de gaze (propus)			X		0,01
- retea electrica (existent si propus)			X		0,01
OBIECTIVE IN SARCINA BENEFICIARULUI					
- elaborare si avizare DTAC			X		0,52
- realizarea investitiilor conform PUZ aprobat			X		0,52
- bransarea la retelele edilitare			X	dupa caz	dupa caz
- amenajarea si intretinerea sp. libere din incinta			X		

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



Legenda:

Stalp electricitate

Conducta subterana alimentara

verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: UNGURENASU ALEXANDRU	Pr. Nr.
FAB CASA NOUA				prn imputemici UNGURENASU CONSTANTIN	99
specificatie	nume	semnatura	Scara	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI	Faza
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/500	municipal, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi	PUZ
Proiectat	arh. A. Bodnar		NOV	PROPRIETATEA ASUPRA	

PLAN URBANISTIC ZONAL

ILUSTRARE URBANISTICA

Ioni-Bogdan
Savlovschi

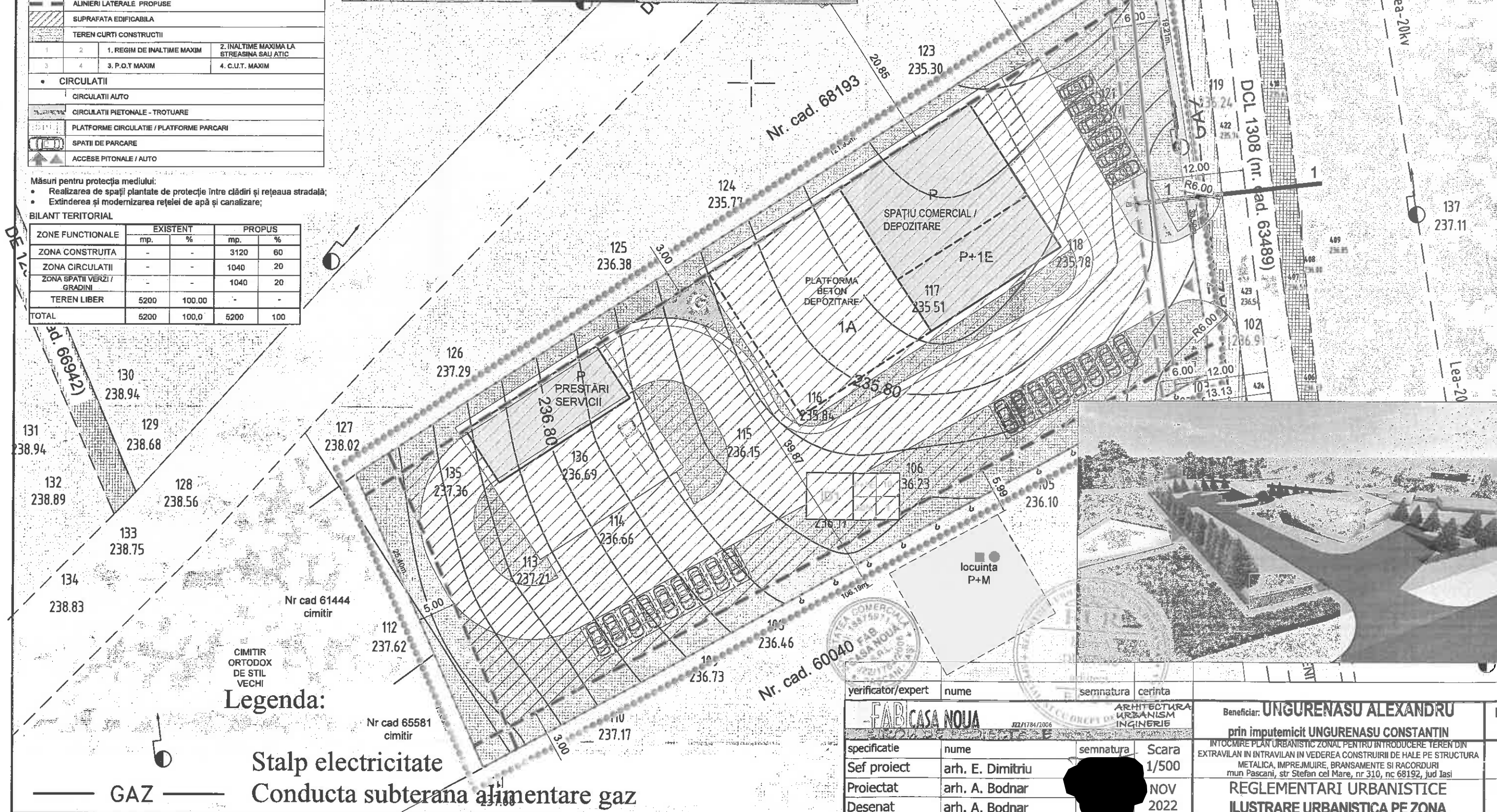
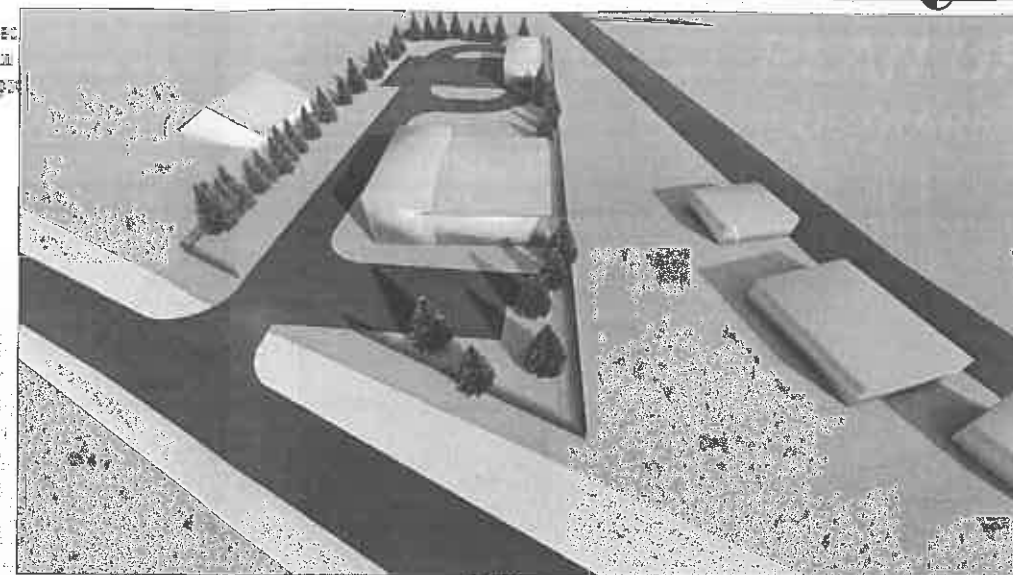
LEGENDA

• LIMITE			
● ● ● ● LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
— — — — — LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR			
SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC			
TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE			
• REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUERI			
— — — — — ALINIAMENT STRADAL			
— — — — — ALINIERI STRADALE PROPUSE			
— — — — — ALINIERI LATERALE PROPUSE			
/// /// SUPRAFATA EDIFICABILA			
TEREN CURTI CONSTRUCTII			
1	2	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
3	4	3. P.O.T. MAXIM	4. C.U.T. MAXIM
• CIRCULATII			
CIRCULATII AUTO			
CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE			
PLATFORME CIRCULATIE / PLATFORME PARCARI			
SPATII DE PARCARE			
ACCESSE PITONALE / AUTO			

- Măsuri pentru protecția mediului:
- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua stradală;
 - Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3120	60
ZONA CIRCULATII	-	-	1040	20
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1040	20
TEREN LIBER	5200	100.00	-	-
TOTAL	5200	100.0	5200	100



Legenda:

Stalp electricitate
Conducta subterana alimentare gaz

verificator/expert	nume	semnatura	cerinta
FAB CASA NOUA			
specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/500
Proiectat	arh. A. Bodnar		NOV
Desenat	arh. A. Bodnar		2022

Beneficiar:	UNGURENASU ALEXANDRU
prin imputernicit	UNGURENASU CONSTANTIN
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI	
mun. Pascani, str. Stefan cel Mare, nr. 310, nc. 68192, jud. Iasi	
REGLEMENTARI URBANISTICE	
ILUSTRARE URBANISTICA PE ZONA	