

URBANO **arhitect** **IASI**
b i r o u p r o i e c t a r e

Denumirea investiției:

**CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE,
BRANSAMENTE LA UTILITATI, LUCRARI TEHNOEDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON
PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAMA PE FATADA, CABINA
POARTA, POST TRANSFORMARE/ CONEXIUNE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII
VERZI, AMENAJARE ACCESE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI
CADASTRALE**

Jud. IASI, Mun. PASCANI, Str. GRADINITEI, Nr. 11

Beneficiar:

SC DEDEMAN SRL BACAU si SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI

Faza de proiectare unică:
**PLAN URBANISTIC ZONAL.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:
J 22/ 350/20013
Tel. / Fax : **0232. 26.66.08**



Urbano arhitect S.R.L. IASI
RO 31269085
urbano.arhitect@gmail.com



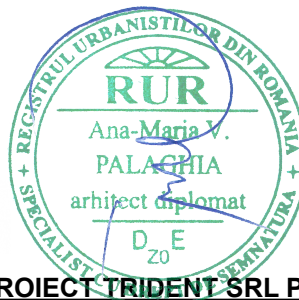
urbanism

SC URBANO arhitect S.R.L. IASI

Coordonator urbanism
arh. ANA PALAGHIA (membru R.U.R. – Dz0,E)

arh. PAUL PALAGHIA (membru R.U.R. – D1,E)

arh.stag. CLARISA ELENA BUTNARIUC



retele edilitare

SC PROIECT TRIDENT SRL PIATRA NEAMT

ing. Catalin Aldea



ridicare topografica

SC SILVOCAD SRL PIATRA NEAMT



studiu geotehnic

S.C. CREATIV PROIECT SRL PIATRA NEAMT

ing. Geolog Cociorva Delia Maria

Verificator Af atestat MDRT ing. ANGHEL STELIAN EUGEN

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com



Proiect nr. 526 / 2021
Beneficiari: **SC DEDEMAN SRL si SC INTEGRATA PASCANI SRL**
Obiectiv:
CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, LUCRARI TEHNOEDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAMA PE FATADA, CABINA POARTA, POST TRANSFORMARE/ CONEXIUNE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE
Jud. IASI, Mun. PASCANI, Str. GRADINITEI, Nr. 11
Faza: PUZ

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

Fisa de responsabilitati
Borderou general al P.U.Z.
Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

CAP.1. GENERALITATI

- 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAP.2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU
ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ARTICOLUL 3	Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5	terenuri împădurite
ARTICOLUL 6	resursele subsolului
ARTICOLUL 7	resursele de apă și platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate

2.2.2. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10	Expunerea la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Expunerea la riscuri tehnologice
ARTICOLUL 12	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilității funcțiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrări de utilitate publică

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de drumurile publice
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 16	Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 16	Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 16	Accese pietonale

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
ARTICOLUL 16	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 16	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ARTICOLUL 30	Parcelarea
ARTICOLUL 16	Înălțimea construcțiilor
ARTICOLUL 16	Aspectul exterior

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 33	Parcaje
ARTICOLUL 16	Spații verzi și plantate
ARTICOLUL 16	Împrejurimi

2.4. DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36	Autorizarea directă
ARTICOLUL 37	Destinația unui teren sau a unei construcții
ARTICOLUL 38	Organele administrației publice competente
ARTICOLUL 39	Litigiile

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 40	Unități și subunități funcționale
ARTICOLUL 41	Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

CAP. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAP. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚILOR V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5. ANEXE :

5.1. Certificat de urbanism nr.

5.2. Acte proprietate. Împuterniciri. Certificat de înregistrare fiscală SC DEDEMAN SRL BACAU/

SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI

5.3. Aviz de oportunitate

5.4. Extrase carte funciara

5.5. Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc.1/1000

5.6. Documentatie topografica vizata OCPI

5.7. Studiu geotehnic. Referat de verificare cerință Af.

5.8. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

5.8.1. Aviz alimentare cu apa și canalizare

5.8.2. Aviz alimentare energie electrică

5.8.3. Aviz alimentare gaze naturale

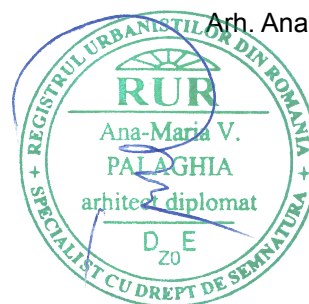
5.8.4. Aviz telefonizare

B. PIESE DESENATE

Denumire

0	Incadrarea in localitate	1/ 10000
1.	Analiza situatiei existente	1/1000
2.	Reglementari urbanistice	1/1000
2.1.	Mobilare urbana	1/500
2.2.	Secțiuni stradale. Profile stradale caracteristice	
3.	Reglementari echipare edilitara	1/1000
4.	Circulația Juridica a terenurilor și obiecte de utilitate publica	1/1000

Intocmit,
Arh. Ana Palaghia



URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com



Proiect nr. 526 / 2021

Beneficiari: SC DEDEMAN SRL si SC INTEGRATA PASCANI SRL

Obiectiv:

CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, LUCRARI TEHNOEDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAMA PE FATADA, CABINA POARTA, POST TRANSFORMARE/ CONEXIUNE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE

Jud. IASI, Mun. PASCANI, Str. GRADINITEI, Nr. 11

Faza: PUZ

Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrari:

CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, LUCRARI TEHNOEDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAMA PE FATADA, CABINA POARTA, POST TRANSFORMARE/ CONEXIUNE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE

Amplasamentul lucrarii: Jud. IASI, Mun. PASCANI, Str. GRADINITEI, Nr. 11

Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului:

SC DEDEMAN SRL si SC INTEGRATA PASCANI SRL

Proiectantul general:

S.C. URBANO arhitect S.R.L.Iasi

Subproiectanti, colaboratori:

Proiectant retele edilitare: **S.C. PROIECT TRIDENT SRL PIATRA NEAMT**

Studiu geotehnic: **S.C. CREATIV PROIECT SRL PIATRA NEAMT**

Ridicare topografica: **SC SILVOCAD SRL PIATRA NEAMT**

Data elaborarii: **martie 2022**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea elaborării unor reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv în direcția remodelării funcționale a zonei cu specific industrial care să permită construirea unui magazin de comercializare și de depozitare de materiale de construcții de mari dimensiuni. Se solicită în acest sens derogare de la prevederile urbanistice ale zonei reglementate prin Planul Urbanistic General Pașcani, care constă în reconversia funcțională a terenului studiat din zona unități industriale și zona spații verzi plantate, în zona de instituții sociale și servicii/ subzona dotări comerciale, zona pentru cai de comunicare rutieră și amenajări aferente și zona spațiilor plantate publice.

Documentația PUZ are la baza Certificatul de Urbanism nr. 223/ 07.10.2021 eliberat de Primăria Municipiului Pașcani, și Avizul de Oportunitate nr. 1/ 21.01.2022.

Zona studiată se afla UTR46, terenul care a generat PUZ se afla în se afla parțial în **zona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprolate, respectiv în zona SP- zona de spații plantate, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ- zona propusă pentru efectuarea de lucrări de amenajare și reabilitare.** La estul zonei studiate se afla Strada Grădiniței și locuințe colective, la vest locuințe individuale, la sud- strada Calea Iasului și garaje construite pe teren proprietate privată a Consiliului Local al Municipiului Pașcani, la nord -spații industriale de producție și de depozitare.

1.2.1. Solicitări ale temei- program

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Reparcelare și reconfigurare limite de proprietate prin schimburi de terenuri între titularii Certificatului de Urbanism;

- Schimbarea zonificării funcționale existente pentru suprafața de teren reconfigurată, aferentă SC DEDEMAN SRL, definită în cele ce urmează drept "SUBZONA1- TEREN INVESTITIE" - din zona unități industriale (ID1) și zona spații verzi plantate cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ (SP), în zona de instituții sociale și servicii (ISS)/ subzona dotări comerciale (ISSco), zona pentru cai de comunicare rutieră și amenajări aferente (Cca).

- Menținerea zonificării funcționale de unități industriale mari pentru suprafață de teren SC INTEGRATA PASCANI SRL, definită în cele ce urmează drept "SUBZONA 2- TEREN REPARCELARE".
- Construcții pentru comerț și de depozitare de mare capacitate (retail- format Dedeman), cu regim de înălțime maxim P+2E și construcții subterane și supraterane anexe;
- Reconfigurare elemente geometrice sens giratoriu existent situat la intersecția Străzii Grădiniței cu Str. Calea Romanului;
- Cedarea către domeniul public a fâșiei de teren aferentă retragerii de 4,00 m a aliniamentului existent la Str. Grădiniței, în vederea reconfigurării circulațiilor carosabile, pietonale și plantațiilor de aliniament de protecție la Strada Grădiniței.
- Realizarea accesurilor auto și accesul autospecialelor de intervenție;
- Realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare, a platformelor gospodărești și amenajări tehnico-edilitare, împrejmuire perimetrală;
- Realizarea mijloacelor publicitare iluminate și neiluminate.

Investiția propusă se va realiza pe un amplasament compus din 9 parcele aparținând SC DEDEMAN SRL, INTEGRATA PASCANI SRL, Consiliul Local al Municipiului Pașcani, în urma unor schimburi de teren între solicitanți, respectiv prin demolarea totală și parțială a unor imobile aparținând SC INTEGRATA PASCANI SRL și SC DEDEMAN SRL.

Situația cadastrală a terenului reglementat este următoarea:

Nr.	Nr. Cad.	Proprietar	Suprafață (mp)	Sarcini
1	66436	DEDEMAN SRL BACAU	9875,00	-
2	66437	DEDEMAN SRL BACAU	1577,00	Drept de servitute de trecere SC INTEGRATA PASCANI SA
3	66438	DEDEMAN SRL BACAU	2500,00	Drept de servitute de trecere SC INTEGRATA PASCANI SA
4	66439	DEDEMAN SRL BACAU	29967,00	-
5	60607	DEDEMAN SRL BACAU	7521,00	-
TOTAL SUPRAFATA DEDEMAN SRL BACAU			51440,00	
6	60683	INTEGRATA PASCANI SRL	3093,00	Contract de locațiune SC TE-ROX PROD SRL
7	66953	INTEGRATA PASCANI SRL	6162,00	Acord de închiriere SC TE-ROX PROD SRL
8	66954	INTEGRATA PASCANI SRL	994,00	-
TOTAL SUPRAFATA INTEGRATA PASCANI SRL			10249,00	
9	Imobil fără CF	MUNICIPIUL PASCANI	94,57	Contract de închiriere teren Municipiul Pașcani nr. 6994/56/2018
TOTAL SUPRAFATA NECADASTRATA			94,57	
TOTAL SUPRAFATA TEREN CADASTRATA			61689,00	
TOTAL SUPRAFATA conform C.U. nr. 223/07.10.2021			61783,57	

Suprafața studiată prin intermediul PUZ are valoarea de 12 0021,00 mp și este delimitată de următoarele elemente:

- la est – Str. Grădiniței (DN28A);
- la nord– limita cadastrală proprietăți private- nr. Cad. 62946, nr. Cad. 65595, nr. Cad. 65594, nr. Cad. 65430;

- la sud- Str. Calea Iasului;
- la vest - Str. Calea Iasului, proorietati private necadastrate.

Zona ce a generat PUZ are suprafața totală de **61783,57 mp**, din care 61689,00 mp sunt proprietate privată aparținând SC DEDEMAN SRL BACAU SI SC INTEGRATA PASCANI SRL, iar suprafață de 94,47 mp este proprietatea Municipiului Pascani.

Vecinătăți existente teren ce a generat PUZ:

- **la nord** – nr. Cad. 65537, nr.cad. 66499, nr.cad. 60312, 62946, 62948;
- **la est** – nr. Cad. 63030, Str. Grădiniței (nr.cad.65236);
- **la sud** – proprietate Municipiul Pașcani- garaje persoane fizice și juridice- terenuri necadastrate;
- **la vest** – nr. Cad. 63285, 64954, 64953, 62805, 60229, 63685, 61445, 65254, 65538, 66501.

În zona studiată, terenurile au folosință mixtă: industrială, comerț, locuire, cai de comunicație.

Suprafață de teren reglementată	mp
Suprafață totală Certificat de urbanism 223/ 07.10.2021	61783,57
Suprafață de teren investiție	50232,07
Suprafata de teren reparcelare	11551,50
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	61783,57

Bilanț teritorial existent zona studiată

ZONIFICARE EXISTENTA		mp	%
ID1	Zona unități industriale mari, platforme distincte monoprofilate	70119,64	58,97
SP	Spații plantate cu Interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ	7982,87	6,65
LC	Zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime	29183,7	24,32
TE	Zona echipamente edilitare si zona cai de comunicație	12735,35	10,06
	TOTAL	120021,56	100

Conform Certificatului de urbanism nr. 223/ 07.10.2021, imobilele ce fac obiectul prezentei documentații urbanistice nu se află în zona protejată cu valoare arheologică și zona de protecție a acestuia.

Prin PUZ, în limita zonei studiate, va fi reglementată doar suprafața de 61783,57 mp, restul suprafețelor fiind studiate doar ca situație existentă pentru care se mențin reglementările aprobate prin PUG.

Prevederile PUZ se aplică supra imobilului care a generat Certificatul de urbanism, Documentația PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatului de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

În scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltării orașului Pascani:

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.

- Plan topografic scară 1/1000, întocmit de către SC SILVOCAD SRL PIATRA NEAMT și

vizata de OCPI Iasi prezinta informatii utile analizelor specifice ce se intocmesc la nivel de P.U.Z., astfel:

- situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
- situatia juridica a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a constructiilor;
- tipologia si disponerea terenurilor in zona, elemente necesare la analiza relatiei constructiei propuse cu vecinatatile si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei;
- constructii învecinate (destinații, aliniere);
- rețeaua stradală (alei, străzi, drumuri etc.);
- prezenta arborilor;
- prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin, rigole, etc) si a plantatiilor;
- identificarea retelelor edilitare;
- amenajări exterioare și dotări.
- b. Extrase de carte funciara;
- c. Studiu geotehnic intocmit de catre SC CREATIV PROIECT SRL PIATRA NEAMT verificat cerința Af ce ofera informatii de baza prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului in zone ferite de riscuri naturale, incadrarea in harta de zonare seismica, stratificatia terenului, caracteristicile apelor subterane, adancimea de fundare, solutii de fundare recomandate;
- d. Certificat de urbanism nr. 223/ 07.10.2021;
- e. Aviz de oportunitate nr. 1/ 21.01.2022- Nu exista documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul PUZ.
- f. Datele continute in piese scrise si desenate ale documentatia de urbanism PUG Pascani aprobat cu HCL nr. 49/ 26.03.2009 și nr. 46/ 18.03.2019;
- g. Analizarea amplasamentului la fata locului, fotografii;
- h. Releveele fotografice ale clădirilor învecinate și ale cadrului natural;
- i. Avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati, avize conform Certificatului de Urbanism;
- j. Lista monumentelor și siturilor istorice, arheologice
- k. Studiu pentru reglementari edilitare intocmit de SC PROIECT TRIDENT SRL PIATRA NEAMT
- n. Procedura de informare a populației
- o. Strategia de dezvoltare a orașului Pascani
- p. Planul de analiza și acoperire a riscurilor al județului Iasi 2021

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

1.3.3. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu este cazul.

1.3.4. Cadrul legal de elaborare P.U.Z.:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;

- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicată – legea îmbunătățirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare.
- Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

Suprafața de teren reglementată prin PUZ= 61783,57 mp.

Suprafața de teren studiată prin PUZ= 12 0021,56 mp

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Orașul Pașcani este situat în partea vestică a județului Iași.

În conformitate cu Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, municipiul Pașcani este o localitate de rang II, municipiu de importanță interjudețeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități

Relația amplasamentului studiat cu celelalte zone funcționale ale municipiului este asigurată prin Strada Grădiniței (DN28A).

Conform PUG Pașcani, vecinătățile imediate sunt reprezentate de:

- LC- zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime;
- LB- zona pentru locuințe cu regim mare de înălțime;
- ID1- zona unități industriale mari, platforme distincte monoprofilate;
- SP- Spații plantate cu Interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ
- TE - Zona pentru echipare edilitară și zona de cai de comunicație.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

În partea adiacentă a teritoriului studiat, zona este preponderent dedicată locuirii și serviciilor generale.

Zona este constituită din mixtura funcțiilor industriale, funcțiuni rezidențiale (locuințe individuale cu regim mic de înălțime și locuințe colective cu regim de înălțime P+4E) și cu caracter comercial. Zonele de locuit adiacente amplasamentului ce a generat PUZ este sistematizată, alcătuită din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3/ 4 etaje și locuințe individuale.

Având în vedere poziția în cadrul orașului, vecinătatea față de o cale importantă de comunicație, Str. Grădiniței, deprecieră clădirilor și funcțiunii existente industriale, vecinătatea funcțiilor rezidențiale, precum și existența unor elemente de infrastructură, zona este considerată cu un potențial ridicat de dezvoltare economică și urbană.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale în municipiu, datorită accesibilității ridicate, municipiul Pașcani fiind un nod de comunicații de importanță europeană.

Ponderea mare a funcțiunii de locuințe în raport cu funcțiunile de comerț cu amănuntul de tip supermarket creează un dezechilibru cu repercursiuni urbanistice și sociale: zona necesită dotări comerciale corect dimensionate care să satisfacă necesitățile imediate legate de comerț.

De asemenea, lipsa de terenuri libere în intravilanul orasului îndreaptă atenția către rezervele de terenuri foste industriale, nefolosite actualmente.

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Tranzit mare al populației;
- Existența tuturor utilitatilor în zonă;
- Densitate comercială redusă.

În ceea ce privește evoluțiile recente, studiile prospective aferente PUG Pașcani reflectă ponderea ridicată a autorizațiilor de construire emise pentru funcțiunile locuire și comerț-servicii, rezultând că acestea continuă să fie principalele obiective investiționale, dar și rezultat al necesităților de dezvoltare spațială.

Ponderea locurilor de muncă nou create prin implantarea investiției

Magazinul propus va avea un impact pozitiv evident, prin completarea și întărirea funcțiunii comerciale în zonă, prin crearea directă a locurilor de muncă permanente și indirecte. Ca urmare a dezvoltării agenților economici locali, se vor crea în mod indirect și alte locuri de muncă.

Stabilitatea locului de muncă

Activitatea propusă a se desfășura în cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de muncă. Factorii determinanți în susținerea celor afirmate mai sus sunt:

- investiția în sine; sumele importante investite în aceste proiecte demonstrează interesul pe termen lung al investitorilor și interesul acestuia în profitabilitatea afacerii, riscurile de eșec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiară a societății comerciale ce va realiza investiția.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat în partea vestică a Străzii Grădiniței (ce se suprapune peste drumul național DN28A), în zona ocupată în exclusivitate cu unități industriale mari- SC INTEGRATA SRL, SC SIRETUL SA.

Terenul ce face obiectul PUZ-ului are deschidere și accesuri auto la strada Grădiniței (DN28) pe latura estică.

Circulația rutieră teritorială este reprezentată în zona studiată de circulația carosabilă principală în zonă care se desfășoară pe direcția nord-sud, pe Str. Grădiniței, ce se suprapune pe drumul național DN28- Targu Frumos_Pascani_Motca. Această stradă este stradă de categoria a II-a (cu două benzi de circulație pe sens), în care traficul de traversare se suprapune peste traficul local.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată este situată în vestică a municipiului Pașcani.

Relația cu centrul orasului și zona adiacentă de locuințe aduce perspectivele dezvoltării zonei din punct de vedere al comerțului, contribuind la deservirea zonelor de locuințe individuale și colective adiacente.

Accesul la amplasament se face din Str. Grădiniței, artera principală în municipiu. Pe această stradă există rețele de utilități, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unităților industriale care ocupă zona.

Conform PUG Pașcani, zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință 46ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate și SP- zona de spații plantate, cu interdicție temporară de construire.

Vecinătăți existente teren reglementat (S=61783,57 mp):

- **la nord** – nr. Cad. 65537, nr.cad. 66499, nr.cad. 60312, 62946, 62948,
- **la est** – nr. Cad. 63030, Str. Grădiniței (nr.cad.65236).
- **la sud** – proprietate Municipiul Pașcani- garaje persoane fizice și juridice- teren necadastrat
- **la vest** – nr. Cad. 63285, 64954, 64953, 62805, 60229, 63685, 61445, 65254, 65538, 66501

Vecinătăți existente zona studiată (S= 12 0021,00 mp):

- la est – Str. Grădiniței (DN28A);

- la nord– limita cadastrala proprietati private- nr. Cad. 62946, nr. Cad. 65595, nr. Cad. 65594, nr. Cad. 65430
- la sud- Str. Calea lasului
- la vest - Str. Calea lasului, proorietati private necadastrate

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica a zonei.

Terenul care a generat PUZ are aspect plan si orizontal, in mare parte datorita amenajarilor antropice.

2.3.1. Relieful

Teritoriul administrativ al municipiului Pascani este situat in partea de sud a Podisului Sucevei, ocupand de la vest la est parti din urmatoarele subunitati ale acestuia: Podisul Falticenilor, Culoarul Siretului si Podisul Dealul Mare. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul se desfasoara in principal in lunca si pe terasele raului Siret, dar si pe platouri sculpturale si versanti.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principalul emisar, care dreneaza zona amplasamentului studiat, este raul Siret, urmat de afluntii sai paraiele Sohodol si Gastesti.

De remarcat ca regimul hidrologic din cursul superior al Siretului cu variatiile sale mari cantitative pe sezoane a creat in timp mari inundatii, fapt ce a condus la proiectarea si realizarea unor lucrari de gospodarire a apelor, respectiv construirea unor acumulari pe cursul aprincipal si afluenti cat si a unor sisteme hirdoameliorative. Din acestea mentionam acumularile: Rogojesti, Bucecea, Dragomirna, Falticeni si in finalizare acumularea Pascani. In zona studiata afluentii Gastesti ,Fantanele, Bosteni, Vadutu, Sodomeni pe dreapta si Harmanesti pe stanga au in general un regim de scurgere de tip torential, creand probleme deosebite edililor asa cum s-a intamplat in vara anului 2005, cand datorita cantitatilor mari de precipitatii acesti afluenti au produs inundatii in zonele riverane si in sesul Siretului. Aceste paraie au in general o scurgere temporara, secand in anii secetosi, dar extrem de violenti in anii ploiosi, cand favorizati de pantele mari si de lipsa padurilor fenomenele de inundatii dar si de eroziune sunt devastatoare. Atat pe afluentii mentionati cat si in lunca s-au realizat lucrari hidrotehnice ameliorative.

In forajele executate pe amplasamentul studiat nu a fost interceptat nivelul hidrostatic, prin urmare acesta se situeaza la adancimi mai mari de – 6.0m de la CTN actual din amplasament si nu va interveni in executarea fundatiilor noilor obiective.

2.3.3. Clima

Zona climatica in care se incadreaza zona municipiului Pascani apartine climatului temperat continental cu temperatura medie anuală de 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.

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

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.

Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute $q_{ref} = 0.7$ kPa, conform NP 082-04 “Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului.”

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2,5$ kN-mp, conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.”

2.3.4. Condiții geotehnice

Avand in vedere caracteristicile investitiei precum si conditiile de teren, se estimeaza, o categorie geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat”.

Din punct de vedere al zonelor de hazard seismic, conform „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri” - P100-1/2013, se pot concluziona următoarele:

- Zona cu valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare $a_g = 0,25 g$
- perioada de control (colț) $T_c = 0.7 s$

Conform NP 112/2013, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 80-90 cm.

Concluzie. Recomandări studiu geotehnic

Fata de stratificatia interceptata in foraje, in aceasta faza preliminara se va lua in considerare posibilitatea fundarii directe in teren îmbunătățit cu perna de pamant in grosime de 2.0m si zona de garda cel puțin egala cu jumătate din grosimea pernei. Terenul natural din baza pernei va fi compactat la un grad de compactare proctor minim 98%. La partea superioara a pernei, ultimul strat (minim 15cm) va fi impermeabilizat (cu lianti hidraulici). Adâncimea de fundare pe terenul îmbunătățit se poate lua – 1.1m de la cota $\pm 0.00m$.

În cazul în care fundarea directă nu satisface cerințele în exploatare se va adopta fundarea indirectă (piloti de indesare, barete) care să depășească stratul de pamanturi PSU și să patrundă în stratul necoeziv grosier, după adâncimea de cca. 15m.

Dupa criteriul granulometric, în conformitate cu STAS 1709/2–90, pamanturile ce constituie terenul de fundare sunt foarte sensibile la îngheț.

Având în vedere că pe drumurile ce urmează a fi proiectate în incintă se va circula intens și în special trafic greu se recomandă fundatia drumurilor să fie executată din pamanturi stabilizate cu lianti hidraulici.

Se recomandă ca stratele de pamant de sub pardoselile clădirilor să fie îmbunătățite cu lianti hidraulici, pe toată grosimea stratului suport și pe toată suprafața clădirilor, dar nu mai puțin de 60 cm. Terenul din baza stratului suport va fi compactat la un grad de compactare proctor minim 98%.

2.3.5. Riscuri naturale

Terenul în zona studiată este relativ plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Amplasamentul nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Din observațiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea. Construcțiile din zonă s-au comportat relativ bine în timp, nefiind semnalate degradări care să poată fi puse pe seama terenului de fundare.

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice și hidrogeologice ale zonei

Amplasamentul studiat face parte, din punct de vedere geologic, din Platforma Moldovenească. Zona amplasamentului studiat este caracterizată de depozite recente cuaternare depuse de raul Siret.

Subteranul zonei este caracterizat de depozite coezive argilo prafoase macroporice sensibile la umezire. Aceste depozite sprijină pe depuneri necoezive, nisipuri și pietrișuri. În baza la adâncimi de peste 12-15 m se întâlnește soclul sarmatian reprezentat de stratele de argila marnoasă.

Stratificatia din amplasament este formată dintr-un pachet de pamanturi argilo-prafoase (din categoria argile prafoase sau prafuri argiloase), ce se încadrează în categoria loessurilor prafoase, respectiv în categoria pamanturilor de tip PSU, strate ce au în baza depozite aluviale necoezive, formate din nisipuri și pietrișuri.

Atât pe amplasamentul studiat cât și în subteranul acestuia sunt prezente umpluturi eterogene (pamant, resturi de beton, plăci beton, cărămida, lemn – umpluturi ce acoperă întreaga suprafață a

amplasamentului) in grosimi variabile cat canale tehnologice, conducte, cabluri retele, fundatii (dispunerea in plan si adancime a tuturor constructiilor subterane nu este cunoscuta dar este de asemenea pe toata zona amplasamentului). Grosimea umpluturilor interceptata in forajele executate variaza intre - 0.6 si - 3.0m. Datorita prezentei sub amplasament a fundatiilor vechilor cladiri, a canalelor si retelelor si a unor eventuale rezervoare sau bazine este posibil ca adancimea maxima a umpluturilor (local) sa fie mai mare. Se recomanda eliminarea prin sapatura a tuturor umpluturilor pentru eliminarea riscului aparitiei tasarilor de sub constructii si de sub pardoseala acestora.

Nivelul hidrostatic: in forajele executate nu a fost interceptat nivelul hidrostatic. Nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi mai mari de -6,0 m de la CTN actual din amplasament si nu va interveni in executarea fundatiilor noilor obiective.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentatii.

2.4. Circulația

Municipiul Pașcani se află pe Culoarul Siretului, la o importantă intersecție de drumuri, având legături pe drumuri naționale și județene cu localitățile învecinate și cu principalele orașe ale Moldovei și ale țării. Principalele magistrale de circulație care tranzitează municipiul în zona studiată este drumul național DN 28A, ce tranzitează municipiul de la est la vest și este cea mai circulată arteră, asigurând legătura la DN 2/E 85 (Moșca) și DN 28/E 583 (Târgu Frumos).

In orasul Pascani circulatia se desfasoara in principal pe urmatoarele trasee: strazile Gradinitei, Stefan cel Mare, Moldovei, Dragos Voda, Vatra, Garii.

Fluxurile majore care intra in oras pe directia drumului national DN 28A – Tg. Frumos – Pascani – Motca sunt preluate de strazile Gradinitei, Stefan cel Mare, Moldova, pe directia drumului judetean DJ 208 – Stolniceni – Pascani – Lespezi de strazile Stefan cel Mare, Dragos Voda, un rol foarte important in dirijarea acestor fluxuri il au si strazile Vatra si Garii.

Un aspect negativ in desfasurarea circulatiei este ca atat traficul greu de marfuri cat si cel de persoane se desfasoara pe aceleasi trasee ce traverseaza orasul de la E la V si pe directia DN28A si de la S la NV pe directia DJ208 ceea ce duce la:

- degradarea permanenta a sistemului rutier, acesta nefiind dimensionat pentru trafic greu si pentru actuala intensitate a traficului;

- poluarea aerului si poluarea fonica a zonelor locuite prin care se desfasoara acest trafic greu.

Cele mai tranzitate străzi din municipiu sunt cele care preiau fluxurile de trafic de pe DN 28A (Str. Grădiniței, Ștefan cel Mare, Moldovei, Dragoș Vodă, Vatra, Gării), respectiv de pe DJ 208 (Ștefan cel Mare, Dragoș Vodă, Vatra, Gării). Starea tehnică necorespunzătoare a DN 28A pe teritoriul municipiului, afectat și de traficul greu, reprezintă, prin urmare, o piedică în calea unei mobilități ridicate. Str. Moldovei este, din această perspectivă, cea mai afectată de poluarea fonică.

În municipiul Pașcani o altă problemă majoră o reprezintă lipsa unui variante de ocolire, traficul greu de pe DN 28 A fiind nevoit să străbată municipiul de la est la vest, prin zone rezidențiale, generând poluare fonică, poluarea aerului, dar și deteriorarea tramei stradale. În acest sens, în anul 2011 a fost elaborat un proiect pentru construcția unei variante de ocolire a municipiului, cu finanțare externă.

Circulația carosabilă principală în zonă se desfășoară pe direcția Nord/ sud-est pe Str. Grădiniței, ce reprezinta una dintre cele mai tranzitate străzi strada de categoria a II a, 2 benzi de circulație pe sens, suprapunându-se peste drumul național DN28A. Strada Grădiniței face parte din trama majora a municipiului Pașcani, traficul suportat pe DN28 in prezent fiind de tip greu, datorat lipsei unei variante de ocolire.

Amplasamentul studiat are acces direct pe latura estica, din Str. Str. Grădiniței.

Limita de proprietate, conform ridicării topografice, se regăsește la distanța de 7.00 m fata de axul Str. Grădiniței. Conform extraselor cadastrale, Str. Grădiniței (nr. Cad. 65236) reprezintă teren domeniu public de interes local înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciara.

c. Circulația aeriana

Nu este cazul.

d. Circulația feroviara

Nu este cazul.

e. Circulația navala

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Situația fondului construit din zona care a generat PUZ este prezentată în Plansa1- Analiza situației existente- aceasta se caracterizează prin existența unor resturi ale unei foste fabrici, construcții uzate aflate în stare mediocră și proastă, care sunt propuse pentru dezafectare.

Construcțiile propuse spre demolare au funcțiuni de producție și de depozitare.

Conform PUG Pașcani, pentru zona funcțională 46ID1- zona unități industriale,

P.O.T. = 70%; C.U.T. = 12 m³ / mpc pentru subunitatea 46ID1

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În perimetrul zonei studiate există terenuri private construite și neconstruite, terenuri aparținând domeniului public, terenuri cadastrale sau necadastrale, categoria curți construcții.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona de servicii și comerț nu afectează negativ vecinătățile.

Distanțele clădirilor existente fără de clădirile imediat învecinate cu funcțiunea de locuire sunt:

- **la est** – 35,74m fata de locuințe colective nr. Cad. 67093- C1;
- **la sud** – 21,73 m fata de locuință Individuala nr. Cad. 61759- C2
- **la vest** – 13,22 m fata de locuință Individuala nr. Cad. 60230- C2
- În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de :
 - Avizul privind sănătatea populației, prin respectarea normelor de igienă în vigoare, conform OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
 - Avizul Poliției Rutiere;
 - Avizul Agenției Naționale de Protecție a Mediului;
 - Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții, și anume spații industriale de producție și de depozitare.

INDICATORI FIZICI SUPRAFAȚA TOTALĂ DE TEREN (S=61783,57 mp)		
Nr.		(mp)
	Suprafață teren cadastrat	61689,00
	Suprafață teren conform CU nr.	61783,57

	Arie construita la sol	36303,08
	Arie desfășurată	36303,08
	H max	10
	POT	58,76
	CUT volumetric	5,88

INDICATORI FIZICI TEREN PROPRIETATE DEDEMAN SRL (S=51534,57 mp)		
	Suprafață teren cadastrat	51440,00
	Suprafață teren Primăria Pașcani	94,57
	Suprafata teren conform CU nr.	51534,57
	Arie construita la sol	27048,08
	Arie desfășurată	27326,08
	H max	10
	POT	53,02
	CUT volumetric	5,31

INDICATORI FIZICI TEREN PROPRIETATE INTEGRATA PASCANI SRL (S=51534,57 mp)		
	Suprafață teren cadastrat	10249,00
	Arie construita la sol	9255,00
	Arie desfășurată	9255,00
	H max	10
	POT	90,30
	CUT volumetric	9,03

- Clasa de importanta a construcțiilor este clasa III (normala).
- Categoria de importanta este "construcții de importanta normala" , categoria "C"
- Gradul de rezistență la foc II - RISC MARE DE INCENDIU

Se propun spre demolare următoarele clădiri, prezenta documentație nu face obiectul proiectului de demolare:

	NC/ Suprafata	Cladire	Funcțiune	SC Existenta	SC Propusă demolare	SD Propusă demolare
	Fără CF 94,57	-	Garaj	31,36	31,36	31,36
		-	Garaj	31,36	31,36	31,36
		-	Garaj	31,36	31,36	31,36

DEMOLARE TOTALA SC DEDEMAN SRL	NC66439 29967,00	C1	Hala preparatie tesatorie	3510,00	3510,00	3510,00
		C2	Hala finisaj	5256,00	5256,00	5256,00
		C3	Hala finisaj	8142,00	8142,00	8142,00
		C5	Bazin	45,00	45,00	45,00
		C6	Bazin	139,00	139,00	139,00
		C7	Statie tratat apa industriala	165,00	165,00	165,00
		C9	Microcantina si metrologie	278,00	278,00	556,00
	NC66436 9875,00	C1	Magazie	62,00	62,00	62,00
		C2	Bazin aerare	530,00	530,00	530,00
		C3	Bazin	66,00	66,00	66,00
		C4	Bazin	52,00	52,00	52,00
		C5	Statie preepurare	212,00	212,00	212,00
		C6	Cladire arhiva	218,00	218,00	218,00
		C7	Magazie materiale	1141,00	1141,00	1141,00
		C8	Centrala termica	927,00	927,00	927,00
		C9	Bazin	109,00	109,00	109,00
		C10	Bazin	13,00	13,00	13,00
		C11	Remiza PSI	165,00	165,00	165,00
		C12	Castel apa	11,00	11,00	11,00
		C13	Bazin	45,00	45,00	45,00
		C14	Bazin	10,00	10,00	10,00
	NC60607 7521,00	C1	Hala tesatorie	4849,00	4849,00	4849,00
		C2	Cabina poarta	15,00	15,00	15,00
	NC66954 994,00	C1	Hala	994,00	994,00	994,00
DEMOLARE PARTIALA SC INTEGRATA PASCANI SRL	NC66953 6162,00	C1	Hala	6162,00	220,00	220,00
					538,00	538,00
	NC60683 3093,00	C1	Hala sectie confectii	3093,00	234,00	234,00
TOTAL				36303,08	28040,08	28318,08

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In prezent, terenul care a generat PUZ este construit, zona studiată adiacentă terenului reglementat având caracter mixt : locuințe individuale și colective, spații industriale, spații verzi de protecție, spații comerciale.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona adiacenta terenului studiat prin documentatia PUZ este reprezentata de functiuni de locuire individuala si colectiva, ceea ce justifica oportunitatea investitiei propuse.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Pe amplasament s-a remarcat existenta mai multor arbori, ata pe terenul studiat, cat si la limita cu domeniul public de pe aliniamentul Strazii Gradinitei. Deoarece pe amplasament exista nuci, specie protejata conform Legii nr. 348/ 10.07.2003 privind legea pomiculturii, se vor avea in vedere obligatiile de mediu.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

In conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a V-a, zone de risc natural, teritoriul studiat nu se incadreaza in zone de risc.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Principalele disfunctionalitati constau in:

Nr.	Criterii de evaluare	Nivel de disfunctionalitate
1	Zonare functionala	Zona studiată a avut funcțiune predominant industrială, cu spații în stare de degradare si supradimensionate. Invecinarea cu funcțiuni rezidențiale a impus retragerea limitei edificabilului admis și crearea unei zone cu interdicție de construire pe latura vistica- lățime 10.00m.
2.	Fond construit	Stare precara. În imediata vecinătate a terenului reglementat exista locuinte individuale si colective. Se vor respecta zonele de protecție aferent obiectivelor din sectorul petrol și gaze naturale, respectiv zonele de protecție fata de locuințe.
3.	Circulații	- sens giratoriu subdimensionat; - Necesitatea rezolvării acceselor carosabile si pietonale amenajate pe terenul studiat; - Profilare a cailor de acces existente necorespunzătoare.
6.	Spații verzi	Pe amplasament s-a remercat existenta mai multor arbori, ata pe terenul studiat, cat si la limita cu domeniul public de pe aliniamentul strazii Gradinitei. Deoarece pe amplasament exista nuci, specie protejata conform Legii nr. 348/ 10.07.2003 privind legea pomiculturii, se vor avea in vedere obligatiile de mediu.

2.6. Echiparea edilitară (planșa 3)

a. Alimentarea cu apa, canalizarea menajera și canalizarea pluvială

Conform avizului nr. 1281/ 17.01.2022 eliberat de S.C. APAVITAL SA IASI, pe amplasamentul propus, APAVITAL SA are în exploatare rețeaua publica de distribuție a apei oțel Dn=400 mm, rețeaua publica de canalizare B Dn=200mm. Condiții tehnice pentru proiectare:

- pe căminele de vizitare și alte construcții accesorii ale rețelelor publice de transport și distributoe a apei este interzisă atât amplasarea construcțiilor (provizorii sau definitive), cât și depozitarea de materiale, mijloace de transport, utilaje, etc.
- Orice constructie (fundatie) provizorie sau definitiva, se va amplasa la o distanta minimă de 3,00 m fata de intradosul rețelelor publice de transport și distribuitor a apei, inclusiv cămin de brânșament, conform prevederilor SR8591/97 tabel1.

Conform legii Domeniului public nr. 213/1998, terenurile pe care sunt amplasate retele de distributie apa potabila si canalizare apartin domeniului public. Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si explotarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe toata durata existentei acestuia.

Pe planșele de Analiza a situației existente și pe cea de Reglementari edilitare sunt prezentate traseele rețelilor de distribuție apă și ale rețelilor de canalizare existente, conform planului anexa la Avizul SC APAVITAL SA.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz Delgaz Grid nr. 6082755858/ 10.01.2022, rețeaua de gaze naturale PE63/90/16, OI6"- subterana/ supraterrană traversează amplasamentul pe lungimea laturii vestice, respectiv pe str. Calea Iașului. Conform ridicării topografice efectuate, există rețea gaze naturale atât în lungul drumului de servitute (nr. Cad. 66436, 66437), cât și parțial pe Str. Grădiniței (nr. Cad. 63030).

c. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz Delgaz Grid nr. 29/14.01.2022, rețeaua electrică subterană LES20 KV și rețeaua electrică supraterrană LEA 0.4KV.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

Terenul nu se află în arii naturale protejate și nici în vecinătatea acestora, nu se află în zone cu statut de protecție. Zona studiată cu suprafața de 120021,56 mp nu se află amplasată în perimetrul vreunei arii protejate: distanța față de ROSCI0378 Râul Siret între Pașcani și Roman este de 4700 m.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea potențialului urbanistic al terenului, prin construirea unui imobil cu destinația de magazin și depozitare de mare capacitate materiale de construcții, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante.

Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele colective învecinate (minim 15,00m), în acord cu reglementările Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.

În acest context, se propun următoarele măsuri de atenuare a zgomotului:

- modificarea retragerii aliniamentului și amplasarea magazinului în partea vestică a amplasamentului, la o distanță de 10,00 m față de limita de proprietate;
- Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform reglementărilor Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.
- accesul de aprovizionare se va realiza din strada Grădiniței, pe latura nordică, iar platforma pentru colectarea deșeurilor municipale se va amplasa în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațadă neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Activitățile din mediul urban constituie surse de depoluare pentru toți factorii de mediu, de aceea aceste activități trebuie controlate și dirijate, astfel încât să se reducă la minim impactul asupra mediului.

Nivelul ridicat de poluare cu poluanți gazoși și pulberi se datorează atât dispersiei în atmosferă a particulelor de diferite proveniențe (emisii din centrale termice, din alte instalații industriale, gaze de eșapament, particule de sol etc.), cât și antrenării particulelor de sol de către precipitații pe carosabil, de unde este permanent resuspensionat ca urmare a traficului rutier, ambele situații fiind puternic favorizate de lipsa vegetației.

În general, orașul este un mare consumator de resurse și un mare generator de emisii poluante și deșeuri, fiind în aceste condiții o continuă amenințare și presiune pentru mediul înconjurător.

Principalele surse de zgomot sunt reprezentate de traficul rutier. Nivelul zgomotului emis de sursele mobile este amplificat de starea precară a căilor de rulare, de starea tehnică necorespunzătoare a vehiculelor și de lipsa perdelelor de protecție. Sursa principală a poluării fonice o reprezintă traficul rutier, datorită creșterii accentuate în ultimul deceniu a numărului de autovehicule aflate în circulație, precum și gradul avansat de uzură al unora dintre acestea.

Realizarea arterei ocolitoare pentru traficul greu va descongesciona circulația din zonă și va reduce semnificativ poluarea atmosferei și a nivelului de zgomot.

Nivelul zgomotului emis de sursele mobile este amplificat de starea tehnică necorespunzătoare a vehiculelor și de lipsa perdelelor de protecție. Sursa principală a poluării fonice o reprezintă traficul rutier, datorită creșterii accentuate în ultimul deceniu a numărului de autovehicule aflate în circulație, precum și gradul avansat de uzură al unora dintre acestea.

Nivelele maxime de zgomot se datorează în special traficului greu, stării tehnice a autovehiculelor și calității suprafeței de rulare (starea drumurilor). În intersecțiile arterelor principale, în special în orele de vârf, se înregistrează depășiri ale valorii reglementate cu peste 10 dB. În ceea ce privește cartierele rezidențiale, zgomotul este produs și de parcare a autovehiculelor în jurul locuințelor, repararea acestora, încălzirea motoarelor dimineața, aprovizionarea cu marfă a unităților comerciale din preajmă.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate de deșeuri de orice natură.

Conform Studiul geotehnic, aflat la baza PUZ, amplasamentul cercetat se încadrează în categoria geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat”. În această categorie sunt incluse tipuri uzuale de lucrări și fundații, unde pot apărea riscuri anormale sau condiții de teren și solicitare neobisnuite sau dificile. Lucrările impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale, și se pot utiliza metode de rutină pentru încercări de laborator și de teren, pentru proiectarea și executia lucrărilor.

Tipurile de risc identificate în România, conform legislației în vigoare sunt:

-*Riscuri naturale*: fenomene meteorologice periculoase, incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică

-*Riscuri tehnologice și industriale (hazarde antropice)*: accidente nucleare, chimice și biologice, avarii, explozii, incendii de mari proporții, poluarea apelor, prăbușiri de construcții, instalații și amenajări, eșecul utilitatilor publice, eșuarea sau scufundarea unor nave, căderi de obiecte din atmosfera și din cosmos, munitie neexplodată, eșecul utilitatilor publice, avarii la construcții hidrotehnice, accidente în subteran, prăbușiri construcții, instalații, amenajări.

- *Riscuri biologice*: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiză și evaluarea vulnerabilității.

a. Riscuri naturale

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural și HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de alunecări de teren.
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care intensitatea seismică este 7, cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani;

În privința riscului la seisme, tot teritoriul orașului se încadrează în zona E, careia îi corespunde gradul seismic VII.

- Anexa 3 – unități administrativ -teritoriale urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK)
- Anexa 4 –5 – Riscuri de inundații (cu probabilitate de 5 %), partea de nord-est și est a localității Lunca, limita de nord-vest a localității Blăgești, partea de sud și est a orașului Pâșcani.
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: : UAT Orașul Pâșcani nu este încadrat într-o zonă cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Riscuri de alunecare - surpare; pe versanții neplantați ai vailor ce traversează localitățile Bosteni, Sodomeni, Găstesti, pe versantul stâng al Siretului în partea de nord a localității Blăgești, pe versantul de racord al terasei Pâșcani în orașul Pâșcani.

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un beneficiar privat prin care se promovează interesul legitim privat, fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu HG nr. 382/2003, prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

Terenul este stabil, lipsit de riscuri naturale sau antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate și accesul la acestea. Construcțiile și amenajările care se vor executa pe terenul ce face obiectul PUZ nu afectează regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente în zonă. Realizarea de unități comerciale pe terenul studiat (situat adiacent zonelor rezidențiale) nu afectează factorii de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Riscurile naturale sunt legate de următoarele fenomene:

Cutremurele - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, în secțiunea a V-a “Zone cu risc natural”, Anexa 3, menționează orașul Pâșcani ca fiind

amplasat in zona pentru care intensitatea seismica, echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului este minimum VII (exprimata in grade MSK).

Conform Studiul geotehnic efectuat, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat”. In aceasta categorie sunt incluse tipuri uzuale de lucrari si fundatii, unde pot aparea riscuri anormale sau conditii de teren si solicitare neobisnuite sau dificile. Lucrarile impun obtinerea de date cantitative si efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerintelor fundamentale, si se pot utiliza metode de rutina pentru incercari de laborator si de teren, pentru proiectarea si executia lucrarilor.

Alunecari de teren - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, in sectiunea a V-a “Zone cu risc natural”, anexa 7, mentioneaza oraşul Pascani ca prezentând potential de producere a alunecarilor de teren pe versantul de racord al terasei Pascani in orasul Pascani.

Inundatii - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, in sectiunea a V-a “Zone cu risc natural”, Anexa 5, nu mentioneaza oraşul Pascani ca fiind amplasat in zona expusa riscurilor naturale de inundatii pe cursuri de apa.

Conform PUG Pascani, zonele posibil afectate: partea de sud si est a orasului Pascani.

Conform Legii nr. 107/ 1996- Legea Apelor, zona de protecţie în lungul cursurilor de apa are lăţime de 50,00 m. Amplasamentul studiat nu se afla situat în zona de protecţie a cursurilor de apa.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora şi, prin acestea, nici direct şi nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calităţii apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de faţă nu se supune dispoziţiilor Legii Apelor nr. 107/1996.

Inzapeziri, fenomene de viscol si inghet, polei - acoperirea terenului cu un strat de zapada care, prin marimea si durata sa, provoaca blocaje rutiere, izolarea localitatilor si distrugeri materiale ce deregleaza buna desfasurare a activitatilor social-economice din zona afectata, pot aparea pe drumul naţional DN28A Tg. Frumos_Pascani_Motca, în zona localităţilor Ruginoasa şi Motca.

b. Riscurile tehnologice şi industriale cuprind totalitatea evenimentelor negative care au drept cauza depasirea masurilor de siguranta impuse prin reglementari, ca urmare a unor actiuni umane voluntare sau involuntare, defectiunilor componentelor sistemelor tehnice, esecului sistemelor de protectie etc.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul Ministerului Industriei şi Comerţului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcţii şi instalaţii industriale generatoare de riscuri tehnologice din activităţile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

La data actualizării documentelor operative 2021, Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Mihail Grigore Sturdza” al judeţului Iaşi nu are în evidenţă operatori economici sursă de risc, care să intre sub incidenţa Legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

Responsabilitatile privind analiza si acoperirea riscurilor revin tuturor factorilor care, potrivit legii, au atributii ori asigura functii de sprijin privind prevenirea si gestionarea situatiilor de urgenta in profil teritorial (autoritati ale administratiei publice de specialitate locale, inspectorate teritoriale cu responsabilitati in domeniul situatiilor de urgenta, alte organe si organisme cu atributii in domeniu).

Planul de analiza si acoperire a riscurilor este intocmit de catre Comitetul pentru Situatii de Urgenta al judetului Iasi si se aproba de catre Consiliul Judetean Iasi. Prefectul si primarii vor asigura conditiile necesare elaborarii dar si actualizarii periodice a planurilor de analiza si acoperire a riscurilor, având totodata obligatia stabilirii si alocarii de resurse necesare pentru punerea in aplicare a acestora, potrivit legii.

Zone de servitute şi de protecţie ale reţelelor edilitare, ale cailor de comunicaţie şi lucrări de infrastructura. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Rețelele edilitare existente sunt marcate pe Planșă 1-Analiza situației existente, conform avizelor detinatorilor de utilitati.

Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, astfel:

- a) staţii de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalaţii de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;
- c) rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducţiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din reţelele de distribuţie, 3,00 m.

c. Riscurile biologice

In conformitate cu H.G. nr. 2288/2004, pentru aprobarea repartizarii principalelor functii de sprijin pe care le asigura ministerele, celelalte organe centrale si organizatii neguvernamentale privind prevenirea si

gestionarea situatiilor de urgenta, Directia de Sanatate Publica gestioneaza imbolnavirile in masa - epidemiile, epizotiile/zoonozele si este implicata alaturi de celelalte ministere in gestionarea tuturor celorlalte riscuri generatoare de situatii de urgenta.

Riscul biologic presupune expunerea la bacterii, virusi, ciuperci, alte microorganisme si toxine asociate, reprezentând un potential pericol pentru sanatatea publica. Aparitia de agenti patogeni contagiosi noi data fiind viteza si amploarea traficului international, face posibila raspândirea pe plan mondial in decurs de câteva ore si declansarea de noi pandemii.

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul. Terenul studiat nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice- publicată în M.Of. al României Partea I, nr. 113 bis/ 15.II. 2016 în și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobilele/ situările aflate în intravilan sau la mai puțin de 500 m în extravilan. Cel mai apropiat monument istoric este

Conform datelor cuprinse în Repertoriului Arheologic Național, terenul nu este inclus într-un sit arheologic.

2.7.4. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Puncte de vedere ale administratiei publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Municipiului Pascani si-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si de a o organiza urbanistic pentru rezolvarea necesitatilor.

Documentatia P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să indentifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale populatiei

Primaria Municipiului Pascani ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea si consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare si / sau dezbateri publică.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată funcțiunilor industriale, conform PUG aprobat.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Este necesar să se renunțe la desfășurarea activităților comerciale în amplasamente mai mult sau mai puțin improvizate (apartamente din blocuri de locuințe, chioșcuri rudimentare, curți proprietate privată), în favoarea dezvoltării unor centre comerciale corespunzător amenajate, care să asigure atât eliminarea corespunzătoare, controlată a deșeurilor rezultate de astfel de activități, cât și o creștere a calității deservirii populației prin aceste tipuri de activități.

Orice nouă investiție este de natură să contribuie la progresul economic al localității, prin dezvoltarea durabilă a zonei de amplasare în condiții de maximă eficiență și protecție a mediului, echiparea tehnico-edilitară și mobilarea urbanistică a teritoriului.

La aceasta se adaugă crearea de noi locuri de muncă pentru populația locală, fapt pentru care și Primăria Municipiului Pascani este solidară cu acest investitor și îl susține în demersurile sale, prin inițierea acestei documentații. Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a dezvolta și diversifica activitatea economică, contribuind la valorificarea forței de muncă locale și a resurselor materiale din zonă.

Din analiza detaliata asupra diferitelor aspecte urbanistice ale zonei au rezultat urmatoarele prioritati:

a. La nivelul circulatiilor (carosabile si pietonale)

- reconfigurarea adecvata a circulatiilor carosabile si pietonale si a intrarilor din exterior (reconfigurare sunt giratoriu, semnalizare, amenajare cai de circulație pietonale si cadru vegetal de protecție a străzii Grădiniței);
- adaptarea circulatiilor pentru persoane cu handicap si celor de varsta a treia;

b. La nivel functional

- diversificarea functionala;
- Oportunitati privind aparitia a noi locuri de munca.

c. La nivelul impactului asupra mediului:

- Prevenirea și limitarea poluării aerului - definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului;
- Prevenirea și limitarea poluării solului - extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selectivă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Deoarece, potrivit PUG Pascani, terenul în suprafață de 61783,57 mp este situat în zona unități industriale, în vederea construirii unui magazin și depozitare de mare capacitate materiale de construcții, se impune avizarea unei documentații urbanistice de tip PUZ prin care să se reglementeze schimbarea funcțiunii din zona unități industriale și zona spații plantate, în zona de instituții sociale și servicii/ subzona dotări comerciale, zona echipări edilitare și zona cai de comunicație.

Terenul reglementat prin prezenta documentație este constituit din parcelele identificate cu nr. Cad. 66436, 66437, 66438, 66439, 60607, proprietate SC DEDEMAN SRL BACAU și parcelele identificate cu nr. cad. 60683, 66953, 6695, proprietate SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI, însumând suprafața totală de 61783,57 mp, iar terenul studiat prin PUZ este în suprafață totală de **120021,56 mp**.

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere:

1) **Propunere reparcelare - reconfigurare limite de proprietate între titularii certificatului de urbanism**, conform Promisiunii de schimb și vânzare-cumpărare imobile între SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI și SC DEDEMAN SRL BACAU/ încheiere de autentificare nr. 653/ 18.06.2021, respectiv:

Proprietar	Nr. Cadastrale	Inițial	Propunere
SC DEDEMAN SRL	66436, 66437, 66438, 66439, 60607	50137,50	50232, 07
SC INTEGRATA PASCANI SRL	60683, 66953, 6695	10249,00	11551,50

Pe terenul studiat se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de magazin și depozitare de mare capacitate materiale de construcții și de funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru depozitarea materialelor de construcții (Copertine, sere), cabina portar, platforme pentru parcaje auto neacoperite, respectiv amplasare de panouri publicitare și mijloace tehnico edilitare, prin demolarea construcțiilor existente, respectiv prin realizarea schimburilor de teren între solicitanți, în baza Promisiunii de schimb și vânzare-cumpărare imobile între SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI și SC DEDEMAN SRL BACAU/ încheiere de autentificare nr. 653/ 18.06.2021, după cum urmează:

Nr.	Nr. Cad.	Proprietar	Suprafață (mp)	Suprafață destinată schimbului între solicitanți (mp)
1	66438	SC DEDEMAN SRL	2500,00	2500,00
	66437	SC DEDEMAN SRL	1577,00	788,50
	60683	SC INTEGRATA PASCANI SRL	3093,00	234,00
	66954	SC INTEGRATA PASCANI SRL	994,00	994,00
	66953	SC INTEGRATA PASCANI SRL	6162,00	220,00
	66953	SC INTEGRATA PASCANI SRL	6162,00	538,00
Total suprafața cedată SC DEDEMAN SRL				3288,50
Total suprafață achiziționată SC DEDEMAN SRL				1986,00
Suprafața SC DEDEMAN SRL înainte de schimb			51440,00	
Suprafața SC DEDEMAN SRL după schimb			50137,50	
Suprafață investiție SC DEDEMAN SRL/ PRIMARIA PASCANI			94,57	
SUPRAFATA TOTALA INVESTITIE SC DEDEMAN SRL			50232,07	

Total suprafata cedata SC INTEGRATA PASCANI SRL	1986,00	
Total suprafață achizitionata SC INTEGRATA PASCANI SRL	3288,50	
Suprafata SC INTEGRATA PASCANI SRL înainte de schimb	10249,00	
SUPRAFATA SC INTEGRATA PASCANI SRL PROPUNERE REPARCELARE	11551,50	
TOTAL SUPRAFATA conform C.U. nr. 223/ 07.10.2021	61783,57	

Conform Promisiunii de schimb și vânzare-cumpărare imobile între SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI și SC DEDEMAN SRL BACAU/ încheiere de autentificare nr. 653/ 18.06.2021, după cum urmează:

(A). Contractul de schimb- modalitatea prin care SC INTEGRATA PASCANI SRL va dobândi

1. Proprietatea imobilului identificat cu. Nr.cad.66438, în suprafață de 2500,00 mp, precum și din terenul identificat cu nr. Cad. 66436, ce vor rezulta din dezmembrarea și alipirea ulterioara a parcelor;

2. Cota indiviza de 1/2 din imobilul identificat cu nr. Cad. 66437, în suprafață de 1577,00 mp, care va avea destinația de cale de acces pentru imobilele înscrise în cartea funciara ale municipiului Pașcani, cu identificatoarele 66953, 60683, 66438, 66436, precum și cărțile ce vor rezulta din alipirea/ dezmembrarea acestora.

(B).Contractul de vanzare-cumparare- modalitatea prin care SC DEDEMAN SRL va dobândi:

1. Teren în suprafață de 234,00 mp ce va rezulta în urma operatiunilor de dezmembrare a imobilului identificat cu nr.cad. 60683;

2. Teren în suprafață totala de 758,00 mp (220,00 mp+538,00 mp) ce va rezulta în urma operatiunilor de dezmembrare a imobilului identificat cu nr.cad. 66953.

Suprafață de teren reglementată	mp
Suprafață totala Certificat de urbanism 223/ 07.10.2021	61783,57
Suprafață de teren investiție	50232,07
Suprafata de teren reparcelare	11551,50
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	61783,57

2) Schimbarea zonificarii funcționale existente pentru suprafața de teren reconfigurată, în vederea dezvoltării investiției SC DEDEMAN SRL, definită în cele ce urmează drept “SUBZONA 1-TEREN INVESTITIE”:

- din zona unități industriale/ subzona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate în zona ISSco- instituții sociale si servicii/ subzona dotări comerciale;

- din zona SP- spații plantate în zona ISSco- instituții sociale si servicii/ subzona dotări comerciale;

- din zona unități industriale/ subzona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate în zona TE- zona echipamente edilitare si zona cai de comunicație.

Prescripțiile pentru zonele functionale propuse, pentru elaborarea documentatiei PUZ ,vor fi preluate parțial din Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani.

A. *Funcțiune propusa* - magazin si depozitare de mare capacitate materiale de constructii.

B. *Regim de aliniere*

- Se propune retragerea aliniamentului la o distanta de 4,00 m în vederea realizarii modificării elementelor geometrice ale sensului giratoriu aferent intersecției dintre Strada Grădiniței cu Strada Calea Romanului, respectiv a amenajărilor pietonale și de protecție a străzii Grădiniței

- se menține regimul de aliniere reglementat prin PUG- fata de Str. Grădiniței - 22,00 m fata de axul drumului, respectiv 15,00 m fata de aliniamentul existent la Strada Grădiniței;

- 15,00 m fata de aliniament existent la strada Grădiniței (DN28A)/ 11,00 m fata de retragerea aliniamentului propus.

- 3,00 m retragere clădiri fata de limita de proprietate nordica și sudica;

- 10,00 m fata de limita de proprietate vistica.

- 18,00 m fata de limita estica de proprietate reconfigurată SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI.

- se admite alinierea pe limita de proprietate reconfigurată cu SC INTEGRATA PASCANI SRL ,de pe latura sudica, în baza acordurilor notariale între părți.

C. *Indicatori urbanistici propuși*

- POT= 70%

- CUT= 1,2

D. *Regim de înălțime maxim* : P+2E

H minim= +2,00 m

H maxim=+15,00 m

H maxim mijloace publicitare=+25,00 m

E. *Accesuri carosabile si pietonale*

Se propune configurarea a patru accesuri după cum urmează:

- Doua accesuri carosabile pietonale din Str. Grădiniței - clienti, interventie, aprovizionare;
- Un acces carosabil aprovizionare - drum de servitute din str. Grădiniței
- Acces carosabil clienti din Aleea Calea Iasului.

Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu (Strada Grădiniței) este pentru transport auto de peste 3,5 t.

Capacitățile de transport admise sunt cele existente în zona de studiu, respectiv capacități cu tonaj mare (pentru aprovizionare), în baza convențiilor încheiate cu autoritățile publice locale.

Gabaritul căilor de circulații auto în incintă propus este de 7,00 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

F. *Staționarea autovehiculelor*

Se propune, conform Anexei nr. 5 RGU (Regulamentul General de Urbanism) pentru construcții comerciale- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, la care se vor adăuga spații de parcare a vehiculelor angajaților.

G. *Spații verzi*

- Procentul de spații verzi în interiorul parcelei va fi de minim 2 %, conform Regulamentului General de Urbanism.

3) Menținerea zonificării funcționale existente de unități industriale mari, conform PUG Pașcani, pentru suprafața de teren aferentă operațiunii de reparare, proprietate SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI, definită în cele ce urmează "SUBZONA 2- REPARCELARE".

Prescripțiile pentru zona funcțională existentă și menținută aferentă zonei unități industriale vor fi preluate integral din Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani.

4) Retragera alinamentului la str. Grădiniței la o distanță de 4,00 m, în vederea realizării modificării elementelor geometrice ale sensului giratoriu aferent intersecției dintre Strada Grădiniței cu Strada Calea Romanului, respectiv a amenajărilor pietonale și de protecție a străzii Grădiniței.

5) Modificarea elementelor geometrice ale sensului giratoriu existent situat la intersecția Străzii Grădiniței cu Str. Calea Romanului, în vederea preluării traficului generat de dezvoltarea în ansamblu a zonei- sens giratoriu care se va defini și detalia în urma studiilor ulterioare de mobilitate (R= 17,00 m)

6) Cedarea către domeniul public a fâșiei de teren aferentă retragerii alinamentului la strada Grădiniței , amenajarea circulațiilor carosabile, pietonale și plantațiilor de aliniament de protecție la Strada Grădiniței.

7) Schimbarea regimului juridic al terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Pașcani, ce va fi afectat de propunerea de amenajare a accesului clienți din Strada Calea Iasului, va fi de aproximativ 105,90 mp. Aceasta suprafață de teren va fi supusă modificării regimului juridic, de schimbare din proprietate privată a Municipiului Pașcani, în proprietate publică a Municipiului Pașcani. În prezentul document de urbanism se va respecta trama stradală principală reglementată prin documentația PUG a Municipiului Pașcani, aprobat cu HCL nr. 49/ 26.03.2009, prelungit prin HCL nr. 46/ 18.03.2019.

Modificările prevăzute de PUZ vor face referire la modificarea funcțiunii, definirea funcționalității, regim de aliniere, regim de înălțime, procent de ocupare a terenului, configurare accesuri carosabile și pietonale.

Documentația va constitui în final drept instrument de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarului, în vederea promovării și realizării investiției pe care și-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Pașcani, Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și în concordanță cu legislația în vigoare.

Prin tema lansată de beneficiar se dorește realizarea dezvoltării activităților comerciale din zona prin construirea unui centru comercial cu specific de materiale de construcții și depozitare de mare capacitate, și a altor funcțiuni anexe pentru completarea și buna funcționare a acestuia.

Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial, cu vânzare materiale de construcții precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramică, profile metalice, tevi, tablă, plase sudate, plăci gips carton, polistiren, vată minerală, lacuri și vopsele, adezivi, dar și alte produse pentru amenajări interioare.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun următoarele funcțiuni și obiective, conform Planșei 2 - Reglementări urbanistice":

(1) **Investitie de tip "MAGAZIN si DEPOZITARE DE MARE CAPACITATE MATERIALE DE CONSTRUCTII"** - o constructie principala reprezentand un magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi, dar si alte produse pentru amenajari interioare. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare-depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, tablou electric general, etc.). Pe fatada principala se vor amplasa logo-uri de tip "GRADINA" si "MATERIALE DE CONSTRUCTII". Constructia nou propusa are zona in care se va amenaja gradina, tip sera, cuprinzand zona de vanzare produse de gradinarit.

Prezentarea activitatii

• **Profilul de activitate al centrului comercial**

Activitatea desfasurata in cadrul centrului comercial este de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur". In plus, exista spatii de sine-statoare de servire tip "fast-food" in zona sasului intrare.

• **Activitatea de baza**

1. Receptia marfurilor

Este impartita, in functie de tipul marfurilor, in receptie produse grele/voluminoase si produse generale depozitarea si vanzarea facandu-se in spatii separate.

La receptie se verifica, in plus fata de datele specifice sistemului intern (de inventariere si clasificare) si declaratia de conformitate, si urmatoarele date: traducere in limba romana (pentru produsele de import), etichetare (se verifica sa fie respectate normele de etichetare prevazute conform legislatiei).

Dupa receptie au loc pregatiri si depozitari intermediare de scurta sau lunga durata a produselor.

Mentionam ca in magazin se vor aplica si se va urmari indeplinirea tuturor standardelor romanesti in vigoare.

2. Vanzarea marfurilor

Se realizeaza in doua zone de vanzare: in sala de vanzare pentru produse constructii si amenajari interioare si in sala de vanzare pentru produse de gradinarit.

In salile de vanzare, clientii preiau prin autoservire marfa, pe care o transporta in carucioare speciale pana la casele de marcat de unde fie este preluata de lucratori de la serviciu transport la domiciliu fie este transportata la locul de parcare a mijlocului de transport personal.

Marfa se depoziteaza pe polite accesibile cumparatorilor, respectiv in insule sau suporturi speciale de expunere in vederea vanzarii.

Manipularea marfurilor, in toate situatiile specifice activitatii magazinului, se face, in general, mecanizat, folosind echipamente tehnice autorizate.

Ambalarea, respectiv preambalarea produselor, acolo unde este cazul, se face, deasemenea mecanizat, folosind utilaje specializate.

Deseurile reciclabile si menajere se depoziteaza separat in incinta. Cartonul si hartia provenite din dezasambalari, se baloteaza in instalatii speciale amplasate in exterior pe platforma betonata a curtii de serviciu.

Prezentarea functionala:

Constructia va fi astfel structurata in spatiul interior incat sa asigure separarea fluxurilor pentru clienti de circuitul de aprovizionare interna a supermarketului. Compartimentarile interioare se vor realiza prin pozitionarea sistemelor de depozitare si expunere a marfurilor comercializate si prin pereti usori din gips carton, creand alveole de expunere a marfurilor pe sortimente bine definite, cu circulatii interioare prestabilite astfel incat sa permita cumparatorului sa ia o decizie rapida in alegerea si cumpararea produselor.

Complexul va fi astfel structurat incat sa ofere un parcurs fluid al spatiului interior, avand cel putin doua accese pentru clienti si acces separat pentru aprovizionare marfa si personal angajat.

Pe langa spatiile de depozitare si comercializare, complexul va avea spatii interioare de birouri personal angajat, grupuri sanitare, spatii auxiliare.

Incaperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile si geam termopan prevazute pe peretii exteriori.

(2) Obiecte aferente magazinului:

- casa portar – tip container prefabricat;
- punct de conexiune
- post de transformare
- rafturi exterioare acoperite
- un parcaj neacoperit pentru autoturisme clienti si angajati;
- drumuri, platforme, spatii verzi, imprejurimi, indicatoare de circulatie, panouri de reclama, turn publicitar;
- retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta aferente;
- organizare de santier.

(3) Lucrari conexe:

1. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:

- a). Racord si retele electrice – constructiile nou propuse se vor racorda la retelele existente in zona; se vor amplasa de noi stalpi de iluminat;
- b). Racord si retele de canalizare pluviala - constructiile nou propuse se vor racorda la retelele existente in zona;
- c). Drumuri si platforme in incinta – acestea se vor realiza in incinta pentru asigurarea acceselor auto si a circulatiilor interioare, atat pentru personalul angajat al firmei, pentru functionarea corecta a incintei, cat si pentru accesul echipajelor de interventie in caz de urgente. Se vor amenaja pe aceste platforme, locuri de parcare pentru clienti si angajati precum si zone de depozitare. Structura rutiera a platformelor betonate din incintele beneficiarilor vor fi din beton rutier trafic greu;
- d). Amenajare accese –
 - Doua accesuri carosabile pietonale din Str. Grădiniței - clienti, interventie, aprovizionare- lățime 7,00 m;
 - Un acces carosabil aprovizionare - drum de servitute din str. Grădiniței (lățime
 - Acces carosabil clienti din Alea Calea Iasului (lățime 7,00 m)

2. LUCRARI DE IMPREJMUIRE: desfiintari imprejmuiri existente si efectuarea de lucrari noi de imprejmuire. Se propune ca terenul sa fie imprejmuit in totalitate. Se vor inlocui imprejmuirile existente degradate, acolo unde aceasta nu corespund, din punct de vedere estetic si functional noilor cerinte.

- a). Imprejmuiri
- b). Spatii verzi

3. OBIECTE PUBLICITARE (reclame pe fatade, panouri publicitare, totem) – reprezinta reclamele de pe fatadele centrului comercial, panouri publicitare montate in interiorul amplasamentului, la strada, precum si un turn publicitar format din stalp metalic si structura metalica de sustinere imagini publicitare;

4. PUT FORAT - va asigura alimentarea cu apa a sistemului de irigare spatii verzi;

5. CASA PORTAR – tip container prefabricat, din PVC;

6. PUNCT DE CONEXIUNE, POST DE TRANSFORMARE – constructii prefabricate;

7. RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE – metalice, de depozitare marfa, dispuse in siruri continue, cu o invelitoare din tabla cutata prevopsita;

8. COPERTINA CARUCIOARE – constructii prefabricate metalice, ce vor adaposti carucioarele de marfa pentru clientii magazinului; ele vor fi amplasate in parcare clientilor, in zona acceselor principale si secundare;

9. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare anterior si concomitent cu P.U.Z.

a. Studiu geotehnic

Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează la categoria geotehnica 2 „Risc Geotehnic Risc Geotehnic Moderat”.

Conform NP 112/2013, adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului este de 80-90 cm.

Recomandări

Fata de stratificatia interceptata in foraje, in aceasta faza preliminara se va lua in considerare posibilitatea fundarii directe in teren imbunatatit cu perna de pamant in grosime de 2.0m si zona de garda cel putin egala cu jumatate din grosimea pernei. Terenul natural din baza pernei va fi compactat la un grad de compactare proctor minim 98%. La partea superioara a pernei, ultimul strat (minm 15cm) va fi impermeabilizat (cu lianti hidraulici). Adancimea de fundare pe terenul imbunatatit se poate lua – 1.1m de la cota ±0.00m.

In cazul in care fundarea directa nu satisface cerintele in exploatare se va adopta fundarea indirecta (piloti de indesare, barete) care sa depaseasca stratul de pamanturi PSU si sa patrunda in stratul necoeziv grosier, dupa adancimea de cca. 15m.

b. Studiu retele edilitare- alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa și evacuarea apelor uzate menajere (conf. Aliniat 2.6)

c. Ridicarea topografica vizata OCPI, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisa a planimetriei, indicând un teren plat. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drum. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2. Prevederi din documentatiile de urbanism aprobate - Planului Urbanistic General (P.U.G.)

Conform PUG Pascani, aprobat prin HCL nr. 49/ 26.03.2009, prelungit prin HCL nr. 46/ 18.03.2019 valabil, la data prezentei, terenul care a generat PUZ se afla în se afla parțial în **unitatea teritorială de referință 46:**

- Zona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate,
- Zona SP- zona de spații plantate, cu interdicție temporara de construire pana la elaborarea unui

PUZ

Zona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate

Funcția dominantă a zonei:

- ocupată în exclusivitate cu unități industriale mari în platforme distincte monoprolate, depozite sau servicii specifice: S.C. REMAR S.A., S.C. LINOLAND S.A., S.C. SIRETUL S.A., S.C. INTEGRATA S.A., S.C. RETROM S.A.

- **funcțiunile complementare admise ale zonei:** - transport C.F. uzinal care asigură desfășurarea activităților productive (aprovizionare, transport, echipare tehnică, etc.).

- **Utilizarea funcțională**

Utilizări permise:

- În exclusivitate unități de producție, depozitare și servicii specifice.
- servicii către IMM-uri cu profil nepoluant.
- transporturi și depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- activități industriale nepoluante compatibile cu funcționarea unității.
- activități industriale nepoluante compatibile cu caracterul zonelor vecine.
- spațiile libere rezultate în urma restrângerii activităților existente, vor fi conservate în perfectă stare, vor fi re tehnologizate sau vor fi supuse unui proces de reconversie funcțională.

Utilizări permise cu condiții:

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50 % a poluării actuale în termen de 3 ani.

Utilizări interzise:

- se interzice amplasarea locuințelor, unităților de învățământ în orice alte servicii de interes general la o distanță mai mică de 50 m pentru locuințe și 100 m pentru celelalte construcții.

Interdicții temporare de construire

- în zona marcată pentru realizarea unui P.U.Z.
- în zona de protecție CF până la obținerea avizului din partea S.N.C.F.R.
- în zona marcată până la rezolvarea tehnică a intersecției (a pasajului) prin P.U.Z.

Interdicții permanente de construire:

- în zona de protecție a rețelei electrice de 20 kV (25 m - 12,5 m din ax) sunt interzise orice fel de construcție

1) Amplasare și retrageri obligatorii:

a) amplasament:

- pentru unitățile noi amplasamentul va fi analizat prin studii de specialitate (studiu de impact)

b) fața de punctele cardinale:

- așa cum se stabilește prin studiile de specialitate

c) fața de drumurile publice:

- așa cum se stabilește prin studiile de specialitate

Asigurarea acceselor obligatorii:

- se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionarea conform normelor de trafic greu (pentru unitățile organizate). Aceste accese nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Echiparea tehnico - edilitară:

- așa cum se stabilește prin studiile de specialitate

Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

- așa cum se stabilește prin studiile de specialitate;
- pentru zonele cu activități industriale existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului; pentru cele propuse procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește printr-un studiu de fezabilitate.
 - pentru zonele cu activități industriale existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului; se propune utilizarea eficientă a resurselor de teren ramase.
 - procentul maxim de ocupare:
 - maxim 80% pentru subunitatea 40ID1
 - maxim 70% pentru subunitatea 46ID1
 - coeficientul maxim de utilizare al terenului:
 - maxim 15 m³ / mpc pentru subunitatea 40ID1
 - maxim 12 m³ / mpc pentru subunitatea 46ID1

Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:

a) Parcaje:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m.p.
- Un loc de parcare la 25 m.p.

a) parcaje:

- se va asigura un spațiu de parcare pentru cel puțin 100 autoturisme pentru fiecare subunitatea în parte

b) Spații verzi:

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20 % din suprafata totala a terenului.
- se vor asigura aliniamente cu rol de protecție pentru zonele cu locuinte (in perimetrul propriu) cu o latime de cel puțin 30 m, acolo unde este posibil, iar pentru zonele neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la cel puțin 200 mp, dar nu mai puțin de 20 % din suprafata totala a terenului
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetala pe tot frontul incintei
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât sa nu altereze aspectul general al localității.

c) imprejuriri:

- asa cum prevad studiile de specialitate.
- imprejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5 m, din care un soclu de 0,40 m, vor fi dublate de gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior la o distanta de 4 m cu un al doilea gard cu o inaltime de 2,2 m, intre cele doua garduri fiind plantați arbori si arbuști
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament, pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulajia pe drumurile publice

Zona SP - Zona pentru spatii plantate

A. Prescriptii generale:

1. Tipuri de subzone functionale:

- SPI - zona spatiilor de protectie intre functiuni incompatibile
- Localizari: la limita dintre functiuni incompatibile

2. Functia dominanta a zonei:

- cursuri de ape sau foste albi ale Siretului
- versanți cu risc la alunecare sau terenuri neproductive
- subzona sport, amenajari sportive (se poate asocia cu subzonainvatamant, cultura).

3. Functiuni complementare admise zonei:

- dotari de agrement si de loisire
- dotari socio - culturale pentru amenajarile sportive

B. Utilizarea funcționala:

1. Utilizari permise:

- parcuri, spatii verzi si plantate organizate, locuri de joaca pentru copii, constructii pentru sport si amenajari sportive si altele care nu contravin cu functia dominanta
- circulați pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru locuri de odihna

2. Utilizari permise cu conditii:

- orice intervenție necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca pentru dimensionarea si configurarea spatiilor liberefara vegetație înaltă sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

3. Utilizari interzise:

- nu se admite nici un fel de interventie care sa deprecieze caracterul zonei protejate
- se interzic orice fel de amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie pentru infrastructura tehnica reprezentate de circulatii majore si retele de transport a energiei si gazelor
- orice funcțiuni clădiri si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci, a atractivității zonei, prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetației si a habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local

4. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul.

5. Interdictii permanente de construire:

- sunt interzise orice fel de constructie cu exceptia celor cu caracter sportiv si de agrement;
- sunt interzise orice fel de afectari a plantatiilor si padurilor de protectie a apei, a malurilor, a versantilor cu risc de alunecare si a solului.

C. Conditii de amplasare si conformare:

1. Amplasare si retrageri obligatorii:

a) amplasament:

- in zone verzi nepoluante, pe cât posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa

c) fata de drumuri publice:

- se vor respecta zonele de protectie a drumurilor;
- perdelele de protectie pot fi amplasate in zona de protectie a drumurilor.

f) in interiorul parcelei:

- cu respectarea distantelor minime necesare in caz de incendiu.

3. Echiparea tehnico - edilitara:

- prin elaborarea unor studii de specialitate.

4. Forma si dimensiunea terenului si constructiilor:

a) parcelarea:

- in urma elaborarii unui PUD

b) inaltimea constructiilor:

- în cazul in care se prevad si constructii, acestea vor respecta caracterul zonei

c) aspectul exterior al constructiilor:

- solutii care sa nu deprecieze valoarea peisajului

d) procentul de ocupare al terenului:

- pentru constructiile si amenajarile sportive se prevad: 50% pentru constructii si amenajari sportive, 20% alei, drumuri, parcaje, 30% pentru spații verzi

5. Amplasarea de parcaje, spații verzi si imprejuriri:

a) parcaje:

- pentru constructii [i amenajiri sportive se prevede un loc de parcare la 5 - 20 locuri

b) spații verzi:

- pentru constructii [i amenajiri sportive minim 30% din suprafata totala a terenului

c) imprejuriri:

- aspectul exterior al imprejuririlor nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, pentru a nu deprecia valorile acceptate ale urbanismului

3.3. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Avand in vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul constructiei – terenul se incadreaza in categoria geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat”.

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locale asigurata in ipoteza respectarii recomandarilor din studiul geotehnic.

Documentația PUZ prevede realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime, în suprafață de minim 2% din suprafață totala a terenului, conform HGR 525/1996, anexa 6, punct 6.6.

Pe amplasament s-a remarcat existenta mai multor arbori, ata pe terenul studiat, cat si la limita cu domeniul public de pe aliniamentul Strazii Gradinitei. Deoarece pe amplasament exista nuci, specie protejata conform Legii nr. 348/ 10.07.2003 privind legea pomiculturii, se vor avea in vedere obligatiile de mediu.

La solicitarea beneficiarului, suprafata libera din spatiul de retragere fata de aliniament va fi plantat cu plante decorative si gazon.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune modificarea elementelor geometrice ale sensului giratoriu existent situat la intersectia Strazii Grădiniței cu Str. Calea Romanului, în vederea preluării traficului generat de dezvoltarea în ansamblu a zonei- sens giratoriu care se va defini și detalia în urma studiilor ulterioare de mobilitate ($R= 17,00$ m), respectiv cedarea către domeniul public a fâșiei de teren aferentă circulațiilor carosabile, pietonale și plantațiilor de aliniament de protecție la Strada Grădiniței.

Accesurile in incinta complexului se realizeaza diferentiat functie de destinatia autovehiculelor, astfel :

- Doua accesuri carosabile pietonale din Str. Grădiniței - clienti, interventie, aprovizionare- lățime 7,00 m;
- Un acces carosabil aprovizionare - drum de servitute din str. Grădiniței (lățime
- Acces carosabil clienti din Aleea Calea Iasului (lățime 7,00 m)

Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu (Strada Grădiniței) este pentru transport auto de peste 3,5 t.

Gabaritele căilor de circulații auto vor avea dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Parcarile vor fi rezolvate prin amplasarea parcajelor in incinta proprietatii private.

Accesele carosabile în incinta al autoturismelor se va realiza din drumul național DN28A/ Str. Grădiniței, cu amenajare conform planselor de specialitate și avizul organelor abilitate.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

Amenajările carosabile și pietonale din incintă vor fi compuse din: alei de incintă, trotuare și platforme pentru parcare.

Accesul auto și pietonal la amplasament se va realiza din atât din Strada Grădiniței, cât și din Str. Calea Iasului. Accesul pentru aprovizionare se va realiza din Strada Grădiniței, acces proiectat și dimensionat pentru trafic greu (T.I.R. 40 tone).

Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativ.

Parcajele ilustrate în planșa „Mobilare urbană” nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

Acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute. Circulațiile carosabile din incintă vor avea un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

Pentru structura rutieră a acceselor se va avea în vedere studiul geotehnic și calculul de dimensionare a structurii rutiere. Accesul și zonele de parcare va fi prevăzut cu îmbrăcăminte rigidă. Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa în canalizarea municipiului.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se vor prevedea indicatoare de circulație conform legislației în vigoare.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării circulației auto și pietonale în zona vor fi suportate de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

3.4.2. Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

Se va avea în vedere adaptarea propunerii la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere menținerea zonei funcționale existente, cea de zonă industrială, pentru terenul aferent reparcelării și prevede, pentru terenul care a generat PUZ, funcțiunea de construcții comerciale, inclusiv a celor care comercializează materiale de construcții.

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse în zonă

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun în unitatea teritorială de referință UTR46 următoarele:

- SUBZONA 1 (ISS)- Zona de instituții sociale și servicii/ Subzona Dotări Comerciale (ISSco)
- SUBZONA 2 (ID1)- unități industriale mari platforme distincte monopofilate
- Zona TE - Zona pentru echipare edilitară + zonă de cai de comunicație

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere:

1. **Funcțiuni propuse (SUBZONA1- Teren investiție SC DEDEMAN SRL BACAU):** ISS- zonă instituții sociale servicii, subzona ISSco- dotări comerciale, TE - Zona pentru

echipare edilitara + zona de cai de comunicație.

2. Funcțiuni menținute (SUBZONA 2_ Teren reparcelare SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI): zona unități industriale/ subzona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate

3. Funcțiuni complementare admise:

- cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp (cabina portar, etc), spații verzi de protecție aliniament

1) Cai de comunicație

(2) Spații de protecție și aliniament

(3) Spații verzi de aliniament

(3) Platforme circulații auto și pietonale

(4) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, platforme depozitare

4. Imobilul propus a se dezvolta în SUBZONA 1- TEREN INVESTITIE- va avea funcțiunea de magazin și depozitare de mare capacitate de materiale de construcții (Retail- format Dedeman),

5. Acces carosabil și pietonal clienți , intervenție(latime 7.00 m) din Strada Grădiniței;

6. Acces carosabil aprovizionare (latime 7.00 m) din Strada Grădiniței;

7. Acces carosabil și pietonal clienți, intervenție (latime 7.00 m) din Strada Calea Iasului;

8. Retragera aliniamentului la str. Grădiniței la o distanță de 4,00 m, în vederea realizării modificării elementelor geometrice ale sensului giratoriu aferent intersecției dintre Strada Grădiniței cu Strada Calea Romanului, respectiv a amenajărilor pietonale și de protecție a străzii Grădiniței;

9. Modificarea elementelor geometrice ale sensului giratoriu existent situat la intersecția Străzii Grădiniței cu Str. Calea Romanului, în vederea preluării traficului generat de dezvoltarea în ansamblu a zonei- sens giratoriu care se va defini și detalia în urma studiilor ulterioare de mobilitate (R= 17,00 m);

10. Cedarea către domeniul public a fâșiei de teren aferentă retragerii aliniamentului la strada Grădiniței , amenajarea circulațiilor carosabile, pietonale și plantațiilor de aliniament de protecție la Strada Grădiniței;

11. Schimbarea regimului juridic al terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Pașcani, ce va fi afectat de propunerea de amenajare a accesului clienți din Strada Calea Iasului, va fi de aproximativ 105,90 mp. Aceasta suprafață de teren va fi supusă modificării regimului juridic, de schimbare din proprietate privată a Municipiului Pașcani, în proprietate publică a Municipiului Pașcani.

12. Regim de aliniere:

- se menține regimul de aliniere reglementat prin PUG- fata de Str. Grădiniței - 22,00 m fata de axul drumului, respectiv 15,00 m fata de aliniamentul existent la Strada Grădiniței;

- 15,00 m fata de aliniament existent la strada Grădiniței (DN28A)/ 11,00 m fata de retragerea aliniamentului propus.

- 3,00 m retragere clădiri fata de limita de proprietate nordică și sudică;

- 10,00 m fata de limita de proprietate vestică.

- 18,00 m fata de limita estică de proprietate reconfigurată SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI.

- se admite alinierea pe limita de proprietate reconfigurată cu SC INTEGRATA PASCANI SRL ,de pe latura sudică, în baza acordurilor notariale între părți.

13. Asigurarea spațiilor verzi minim 2% din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ;

14. Înălțimea maximă admisă: +15,00 m, regim de înălțime P+2;

15. Indicatori urbanistici. POT maxim admis=70%,
CUT maxim admis= 1.20 mp ADC/mp Teren

16. Parcaje la sol, în incintă: 1 loc de parcare/40 mp SCD comert

17. Înălțime maximă mijloace publicitare=+25,00 m

18. Înălțime împrejmuire: +2,20 m.

3.5.2. Bilantul teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA. ZONIFICARE PROPUȘA		mp	%
ISS	Zona instituții sociale și servicii/ subzona dotări comerciale	41344,77	34,45
ID1	Zona unități industriale mari, platforme distincte monoprofilate	23982,75	19,98

TE	Zona pentru echipare edilitara + zona de cai de comunicație	25510,34	21,25
LC	Zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime	29183,7	24,32
	TOTAL	120021,56	100

BILANT TERITORIAL TEREN INVESTITIE (SUBZONA1) SC DEDEMAN SRL				
Zone functionale	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%
UTR/ Funcțiune dominanta	UTR46	ID1	UTR 46	ISS/ISSco
Suprafata teren reglementat prin PUZ	51534,57	100	50232,07	100
Spații verzi plantate	20		2 %	
Numar locuri de parcare	100 loc/ subunitate		1loc/ 40mp ADC	
POT maxim	70		70%	
CUT maxim	12 mc/mpADC		1,2	
Rh maxim	-		P+2E	
Înălțime minima/ maxima	-		+2,00 m/ +15,00 m	
Înălțime maxima mijloace	-		+25,00 m	

BILANT TERITORIAL TEREN REPARCELARE (SUBZONA2) SC INTEGRATA PASCANI SRL				
Zone functionale	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%
UTR/ Funcțiune dominanta	UTR46	ID1	UTR 46	ID1
Suprafata teren reglementat prin PUZ	10249,00	100	11551,50	100
Spații verzi plantate	20		20	
Numar locuri de parcare	1 loc/ 25 mp ADC		1 loc/ 25 mp ADC	

POT maxim	70	70
CUT maxim	12 mc/mpADC	12 mc/mpADC

Indicatorii urbanistici propusi în Planșă 2.1 - Mobilare urbana sunt calculati strict pentru propunerea de mobilare prezentata în Planșă 2.1- Mobilare urbana, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime , precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), constructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp (cabina portar, etc).

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

Împrejmuirea imobilului se va realiza cu gard, H max= 2,20 m.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Amplasarea mijloacelor publicitare va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si si nu va afecta semnalizarea existenta in zona, astfel:

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate;

Înaltime maxima mijloace publicitare= +25.00 m

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă si canalizare

a. Alimentarea cu apa rece

Obiectivul va fi alimentat cu apa rece menajera de la rețeaua stradala printr-un bransament din teava PEHD Dn=110 mm pina la un camin de apometru ce se va executa la limita de proprietate in incinta obiectivului.

Debitul maxim momentan pe conducta alimentare instalatii interioare Q=1.77 l/s

Rețeaua de distributie apa incinta se va realiza cu conducta PEHD De110 PN 10 lungime L= 140 m.

Conducta va alimenta instalatiile interioare de consum sanitare si alimentarea rezervei de incendiu intr-un interval de 48 ore.

Reteaua exterioara de alimentare a instalatiilor sanitare si a rezervorului de incendiu este comuna , punctul de alimentare a cladirii va fi in camera ACS(statie pompare) , punct in care se va separa alimentarea rezervei de incendiu si a instalatiilor sanitare.

Debitul de bransament

= debitul de consum instalatii interioare+ debit umplere rezervor apa

$$Q_{br1} = \max (q_{c1} + q_{ri}) = 1.24 \text{ l/sec} + 5.40 \text{ l/s (refacere 36 ore)} = 6.64 \text{ l/sec.}$$

Pentru alimentarea cu apa pentru consum menajer si umplere rezervor antiincendiu

$Q_{br}=6.64 \text{ l/sec}$, se va executa un bransament PEHD 110 pentru o pierdere presiune ~11 mm/m CA

Pt alimentarea cu apa a consumatorilor interiori se propune montarea unui sistem de stocare a apei compus din : grup hidrofor cu $Q=4 \text{ mc/h}$, $H= 35 \text{ mCA}$ pt alimentarea consumatorilor interiori .

Necesar de apa pentru consum menajer:

$$Q_{s \text{ zi med}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ zi med}} = 1,1 \times 1,02 \times 4.6 = 5.16 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{s \text{ zi max}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ zi max}} = 1,1 \times 1,02 \times 5.29 = 5.93 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{s \text{ orar max}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ orar max}} = 1,1 \times 1,02 \times 1.23 = 1.30 \text{ mc / h .}$$

Instalatiile sanitare

Instalatiile sanitare de la acest obiectiv sunt

i) Instalatii de stropit plante in sera

ii) Instalatii sanitare interioare

i) Instalatii de stropit plante in sera

Se mentioneaza ca in spatiile din sera sunt depozitate plantele ce urmeaza a fi comercializate .

Plantele sunt aprovizionate de la diferiti furnizori in ghivece si sunt asezate pe mese speciale in vederea comercializarii catre cumparatori. Instalatia de stropit are rolul de a fi utilizata pentru udarea plantelor din ghivece si este formata din: 1 rezervor de 6000 litri, un hidrofor de asigurarea presiunii , conducte si 5 tamburi cu pistoale de stropit. Se precizeaza ca apa este integral folosita pentru udat si nu ajunge sa fie deversata nici in instalatia de canalizare menajera si nici in canalizarea pluviala.

In sera sunt pastrate circa 200 plante care sunt udate o data la 4 zile cu 0,4l fiecare.

Se mentioneaza ca apa de udat plante este apa pluviala recoltata de pe acoperisul cladirii si ca aceasta apa este stocata intr-un rezervor vertical $V= 6000 \text{ l}$ și un sistem de pompare a apei tip grup hidrofor (sistem montat in camera magazin).

Debite de apa extrase din put:

$$N_{\text{an irigatii}} = 870 \text{ mc /an}$$

$$N_{\text{lunar mediu}} = 145 \text{ mc/luna}$$

$$N_{\text{zilnic mediu}} = 5,45 \text{ mc /zi}$$

$$N_{\text{zilnic maxim}} = 13,6 \text{ mc/zi}$$

ii) Instalatii sanitare interioare

Instalatiile sanitare interioare s-au proiectat în ipoteza existenței apei în regim de funcționare permanent cu debite și presiuni acoperitoare față de necesități.

Igienizarea pardoselilor se realizeaza cu aparate speciale de curatat pardoseli ce au un rezervor de apa-detergent de 75 litri si rezervor de apa murdara de 80 litri. Cu un rezervor de apa-detergent (75 l) se spala o suprafata de 2500mp. Avind in vedere ca suprafata totala a magazinului este 12 391mp rezulta ca pentru o igienizare se consuma :

$$G=(12\,391\text{mp} : 2500\text{mp}) \times 75 \text{ litri} = 372 \text{ litri}$$

Avind in vedere ca igienizarea pardoselilor se face de 2 ori pe zi , consumul de apa pentru spalare pardoseli este :

$$Q_{sp} = 0,03 \text{ l/mp, spalare} \times 2 \text{ spalari/zi} = 0,06 \text{ l/mp;zi}$$

$$Q_{zi \text{ sp. pard med}} = Q_{sp \text{ max.}} = Q_{sp} \times S = 0,06 \text{ l/mp;zi} \times 12600 = 756 \text{ l/zi} = 0.79 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{orar max sp. pard.}} = 0.12 \text{ mc/h}$$

Apa murdara va fi deversata la sifonul de pardoseala din oficiu de curatenie deci in canalizarea menajera.

Prepararea apei calde menajere se va face centralizat în centrale termice proprii amplasate pe zone in incaperi special amenajate.

b. Canalizarea menajeră

Conform aviz emis de SC APA VITAL SA Iasi pe strada Gradinitei exista retea de canalizare menajera Dn 200 .

De la caminul de racord CM-BR (din incinta) apele uzate menajere vor fi descarcate gravitational printr-o conducta PVC D200 SN 8mm la caminul existent **Cmex** in strada Gradinitei.

Racordul se va executa din conducte de PVC cu Dn = 200 mm, SN8, pentru canalizare cu montaj ingropat la o adancime medie de 1.80 m și cămin de vizitare, conform standardelor europene in vigoare si prescriptiilor producatorului.

Apele uzate menajere deversate in reseaua publica prin racordul de canalizare propus care au un debit maxim de 10.70 l/sec, vor indeplini conditiile de calitate in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002 -HG 352/2005.

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local in separatoare de grasimi supratere montate sub spalatoare in interiorul cladirii (in zona deservire alimentatie publica).

Reteaua din incinta va deversa apele uzate menajere in caminul CM-BR(aflat la limita proprietatii) printr-o conducta cu D=200mm .

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi evacuate la căminele exterioare de canalizare prin conducte de PVC cu Dn=110 mm.

Debitele de apă uzată menajeră reprezintă 100 % din cerința de apă menajera si apa de igienizare pardoseli.

$$Q_{Uzi\ med} = K_p \times K_s \times Q_{n\ zi\ med} = 1,1 \times 1,02 \times 4.6 = 5.16 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{Uzi\ max} = K_p \times K_s \times Q_{n\ zi\ max} = 1,1 \times 1,02 \times 5.29 = 5.93 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{U\ orar\ max} = K_p \times K_s \times Q_{n\ orar\ max} = 1,1 \times 1,02 \times 1.23 = 1.30 \text{ mc / h}$$

c. Canalizare pluvială

Pe strada Gradinitei exista retea publica de canalizare pluviala .

Racordul de canalizare pluviala din incinta Dedeman va avea lungimea de 10,0 si va fi realizat din tuburi de PVC 315 Sn 8.

Racordul cuprinde urmatoarele :

- caminul de racord CP-Br

- conducta de deversare la canalizare existenta

- caminul CP1, camin existent amplasat pe proprietatea Dedeman SRL pe conducta de canalizare pluviala existenta (camin ce se va reabilita)

Racordul are o lungime de 10.0 m.

Racordul se va executa din conducte de PVC cu Dn = 315 mm, SN8, pentru canalizare cu montaj ingropat la o adancime medie de 2.50m și cămin de vizitare, conform standardelor europene in vigoare si prescriptiilor producatorului.

Canalizarea pluviala se va realiza in sistem separativ astfel:

- o retea canalizare pluviala neimpurificata ce va prelua apele pluviale de pe terasele cladirii si a anexelor (copertina descarcate marfa si rafturi acoperite);
- o retea canalizare pluviala ce va prelua apele potential impurificate de pe platformele betonate si asfaltate din incinta (parcare , platforme depozitare drumuri si trotuare);

Apele pluviale neimpurificate recoltate de pe invelitoarea cladirii si anexe (copertina si rafturi acoperite) vor fi preluate printr-un sistem de canalizare pluviala (receptori terasa, camine de canalizare din beton, canale transport –tuburi PVC) si transportate la Caminul de racord CP BR si apoi deversate la reseaua de canalizare pluviala publica .

-apele pluviale neimpurificate colectate de pe terasele cladirilor respecta cerintele NTPA 001/2002.

Apele pluviale potential impurificate preluate de pe spatiile asfaltate (drumuri parcare clienti) si platforme betonate (platforme depozitare si descarcare marfa) vor fi preluate printr-un sistem de canalizare pluviala (guri de scurgere tip A carosabile , camine de canalizare din beton , canale de transport – tuburi PVC) si transportate la un separator de hidrocarburi cu By pass interior cu Q=80/400 l/s, separator care va realiza și decantarea nisipului și nămolului.

Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi si namol apele pluviale vor indeplini cerintele NTPA 001/2002 si vor fi considerate ape neimpurificate.

Dupa preepurarea in separatorul de hidrocarburi apele pluviale preluate de pe platformele betonate si asfaltate sunt deversate la caminul de racord CP Br si apoi impreuna cu apele neimpurificate colectate de pe invelitorile cladirilor vor fi deversate in canalizare pluviala publica in caminul CP1 public –amplasat pe retea de canalizare pluviala publica existenta in strada Gradinitei.

d) Rețeaua exterioara de incendiu

Schema sistemului de alimentare cu apă antiincendiu se prezintă după cum urmează

- Rețeaua de alimentare cu apă a hidranților exteriori de incendiu;
- Rețeaua de alimentare cu apa a instalatiilor de sprinklere;
- Rețeaua de alimentare a instalațiilor de hidranți interiori si exteriori de incendiu

e)Gospodaria de apa si statia de pompare antiincendiu

Gospodaria de apa

Pentru alimentarea cu apa a instalatiilor de stingere a incendiului se propune executia unei gospodarii de apa de incendiu formata din:

Rezervor de apa antiincendiu cu V util =830 mc, statie de pompare antiincendiu si camera ACS.

Rezervorul de incendiu:

Pentru rezerva de apa de incendiu s-a propus executia unui rezervor de beton ingropat cu volum util Vutil = 830 mc.

Rezervorul se va executa din beton si se va monta subteran in interiorul cladirii.

Rezervorul are doua compartimente separate cu capacitati diferite dupa cum urmeaza:

- 1compartiment cu volumul util de 570 mc(construktiv 610mc) pentru rezerva intangibila de apa pentru sprinklere si sprinklere deschise(drencere)
- 1compartiment cu volumul util de 220 mc pentru rezerva de apa pentru hidrantii interiori si exteriori de incendiu.

Statia de pompare antiincendiu

Intre cele 2 rezervoare s-a propus executia unei camere subterane din beton in care se va executa statia de pompare antiincendiu.

A. Determinarea necesarului de apa rece

Calcululele s-au efectuat în baza STAS 1343/1-91 și STAS 1478/90, în funcție de destinația clădirii pornind de la următoarele elemente:

-Destinația clădirii – spații comerciale (grupuri sanitare pentru personal si grupuri sanitare pentru clienti)

Norma de consum

$q_1 = 20$ litri/zi - personal birouri /vanzare

$q_2 = 50$ litri/zi - personal muncitor

$q_3 = 5$ litri/zi – clienti

Numar consumatori

$N_1 = 30$ persoane

$N_2 = 50$ persoane

$N_3 = 500$ persoane (un numar mediu/zi de clienti)

A1. Necesari de apa menajera

$$Q_{n \text{ zi med}} = N_1 \times q_1 + N_2 \times q_2 + N_3 \times q_3 = 30 \times 20 + 50 \times 30 + 500 \times 5 = 4600 \text{ l/zi}$$

$$Q_{n \text{ zi med}} = 4.60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{n \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{n \text{ zi med}} = 1,15 \times 4.6 \text{ mc / zi} = 5.29 \text{ mc/ zi}$$

$$Q_{n \text{ orar max}} = K_0 \times Q_{n \text{ zi max}} : 12 = 2,8 \times 5.29 : 12 = 1.23 \text{ mc/h}$$

A2. Determinarea cerinței de apa rece menajera

$$Q_{s \text{ zi med}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ zi med}} = 1,1 \times 1,02 \times 4.6 = 5.16 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{s \text{ zi max}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ zi max}} = 1,1 \times 1,02 \times 5.29 = 5.93 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{s \text{ orar max}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ orar max}} = 1,1 \times 1,02 \times 1.23 = 1.30 \text{ mc / h .}$$

B. Determinarea debitului de apa uzata menajera

Debitele de apă uzată menajeră reprezintă 100 % din cerința de apa

$$Q_{U \text{ zi med}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ zi med}} = 1,1 \times 1,02 \times 4.6 = 5.16 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{U \text{ zi max}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ zi max}} = 1,1 \times 1,02 \times 5.29 = 5.93 \text{ mc / zi.}$$

$$Q_{U \text{ orar max}} = K_p \times K_s \times Q_{n \text{ orar max}} = 1,1 \times 1,02 \times 1.23 = 1.30 \text{ mc / h}$$

3.6.2. Alimentare cu căldură.

În urma efectuării calculului pierderilor de căldură a rezultat un necesar total de energie termică pentru încălzire de 633 KW, din care:

- o zona I (receptie marfa + camera soferi) – 16 KW
- o zona II (contabilitate, birou agenti) – 26 KW
- o zona III (acces principal, birouri administratie si vestiare) – 108 KW
- o zona IV spatii vanzare(hyper) –360 KW
- o zona V -incalzire spatii sera(de gradinarit) 108kw
- o preparare ACM -15.0 Kw

Spatiile din zonele I, II, III vor fi dotate cu instalatii proprii de incalzire centrala formate din microcentrale termice, distributii arborescente si legaturi la radiatoare din tevi de cupru si radiatoare de otel.

In corespondenta cu necesarul de energie termica a spatiilor enumerate s-au prevazut 4 microcentrale murale cu tiraj fortat, , cu functionare pe gaze naturale dupa cum urmeaza:

- Centrala termica 1 si 2 – murale cu tiraj fortat, 35kw si 98kw
- Centrala termica 3 – murala, 24kw
- Centrala termica 4 – murala cu tiraj fortat, 35kw
- Centrala termica 5 va deservi spatiul sera(parter) si este echipata cu un cazan mural cu gazeificare - $Q_{\text{max}} = 120 \text{ kw}$

Incalzirea spatiului sera se realizeaza cu:

- 6 aeroterme 63E46 cu baterie apa calda agent termic $65^\circ / 45^\circ\text{C}$, $Q_t = 24-28 \text{ KW}$

Spatiu din zona de vanzari marfa din corpul principal se va dota cu instalatii de incalzire si ventilare spatiale formate din :

- 3 unitati de tratare tip rooftop amplasat pe invelitoare CARRIER MC 11 cu modul termic pe gaz, $Q_{aer} = 17000 \text{ mc/h}$, $Q_i = 160 \text{ KW}$ (incalzire), $Q_f = 114 \text{ KW}$ (racire), $H = 350 \text{ Pa}$. Consum gaz (G20) – $G = 16,5 \text{ Nmc/h}$.

Prepararea apei calde se va realiza in centralele monobloc cu $Q = 24$ si 35 kw . Centrala termica de 34 kw amplasata in camera CT+ service va alimenta un boiler cu $V = 150 \text{ L}$ si $Q = 22 \text{ kw}$

Spatiul sala de vanzare se va incalzi cu aer tratat de un echipament tip Rooftop montat pe invelitoarea cladirii pe o structura metalica.

In perioada calda a anului spatiile vor fi climatizate astfel;

1. spatiile aferente birourilor - instalatii monosplit cu unitati interioare de climatizare si unitati exterioare cu $Q_f = 2000 - 3000 \text{ w}$ - fiecare aceste unitati sunt dotate cu instalatii proprii de automatizare si reglaj a temperaturii in functie de necesitati

2. spatiul magazin (spatii vanzare) - racirea aerului se va realiza prin intermediul unitatilor de incalzire racire montate pe acoperis + rooftopuri cu putere frigorifica maxima de 104 kw/buc .

3. Spatiul sera

spatiul sera - racirea se va realiza prin intermediul unui chiller apa rece $7/12 \text{ C}$ montat pe acoperis tip CARRIER 30RB -070R -Q frigorific = 70 C kw ,

Racirea propriu-zisa se va realiza prin intermediul aerotermelor, aparate care in sezonul rece produc caldura cu agent de la CT.

Instalatiile de automatizare se vor realiza prin intermediul BMS cladire si senzori de temperatura interiori.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransarea la conducta existenta aflata in functiune si exploatarea DELGAZ grid. Sunt necesare realizarea urmatoarelor lucrari: bransament la conducta existenta, care se va realiza cu tevi din polietilena de - post reglare-masurare (P.R.M.) echipat cu regulator de presiune si contor de gaz. Toate conductele din otel pentru bransamente se vor monta subteran sub trotuare si proteja anticoroziv prin izolare cu bitum si impislitura din fibra de sticla.

Bransamentul asigura legatura dintre conducta stradala de distributie si postul de reglare-masurare si se termina la capat cu flansa electroizolanta si robinet de bransament. Instalatia de utilizare exterioara si interioara asigura legatura intre punctul de masura si locul de utilizare a gazelor naturale. Instalatia de utilizare se va executa aparent si se vor avea in vedere cu prioritate siguranta, dar si aspectul. Atat firida pentru postul de reglare-masurare, cat si conductele din instalatia de utilizare vor fi protejate anticoroziv prin grunduire cu miniu de plumb si vopsire in doua straturi cu vopsea de culoare galbena. Se vor respecta normativele in vigoare.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz Delgaz Grid nr. 29/14.01.2022, rețeaua electrică subterana LES20 KV și rețeaua electrică supraterana LEA 0.4KV. Pentru realizarea racordului la rețeaua cu energie electrica este necesara o firida de bransament prevazuta cu contor pentru masurare consumului. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului va fi asigurata conform studiului de solutie.

Punctul de conexiune electrica este amplasat la strada Grădiniței, este imprejmuit si cu acces controlat din domeniul public, va oferi servitute de acces si interventie catre compania locala de furnizare energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza din cadrul unui post trafo propriu 630 kVA ($400 \text{ V}/50 \text{ Hz}$, echipat cu 1 transformator uscat) ce se va amplasa la limita de proprietate pentru accesul facil la acesta pentru reprezentatii societatii de distributie a energiei. Din postul trafo se va alimenta tabloul general TEG al cladirii.

Putere electrica instalata P_i nevitati - 424 kW

Receptoarele de energie electrica constau din: iluminat normal si de siguranta, iluminat exterior, aparate de climatizare tip Rooftop, pompe pentru stingerea incendiului, aparatura de birou, aparatura audio-video, aparatura electrocasnica, ventilatoare.

Receptorii electrici din instalatia electrica a consumatorului nu produc influențe negative perturbatoare asupra instalațiilor furnizorului.

3.6.5. Instalatii de supraveghere, antiefracție si semnalizari

Potrivit prevederilor Normativului P118/3 - 2015, instalația de detectare, semnalizare si avertizare a incendiului va fi de Tip I (pentru uz general, prevazuta cu elemente standard SR EN54), cu acoperire de Tip 1 (totala).

Obiectivul va fi dotat cu senzori specifici destinatiei fiecarei incaperi, racordati la o centrala de detectie si alarmare a inceputului de incendiu, cu posibilitatea de a se detecta cu mare exactitate cauza pericolului semnalat.

3.6.6. Telecomunicații.

Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului documentatiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicatii necesare acestuia. se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de furnizorul de telefonie local.

3.6.7. Gospodărie comunală

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

În zona studiată nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

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

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind culoarele de 10m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distribuție cu apă, precum și culoarul de teren de 5,00 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza construcții definitive sau provizorii și vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Apele descărcate în rețelele de canalizare vor îndeplini condițiile impuse de normativul în vigoare, de avizele operatorului local care exploatează instalațiile de canalizare și de acordul inspectoratului județean de protecție a mediului.

Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între zona comercială propusă și zona rezidențială existentă, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În varianta de mobilare propusă (Planșă 2.2- Propunere mobilare urbană), distanțele clădirilor propuse fără de clădirile imediat învecinate cu funcțiunea de locuire sunt:

- **la est** –51,56 m față de locuințe colective nr. Cad. 67093- C1;
- **la sud** – 74,40 m față de locuință Individuală nr. Cad. 61759- C2
- **la vest** – 17,70 m față de locuință Individuală nr. Cad. 60230- C2.

Amplasamentul analizat nu este situat în interiorul sau în vecinătatea unor arii naturale protejate, rezervații naturale, Situri Natura 2000.

În cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile ce se vor desfășura în noile clădiri. Activitățile de amenajare peisagistică se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii în zonă de specii invazive.

Se va avea în vedere respectarea întocmai a procentului de spații verzi care necesită a fi amenajate în raport cu suprafața terenului, conform anexa 6 din RGU.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt deversate în canalizarea menajeră publică din zonă, apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional în canalizarea pluvială existentă. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică sau în canalul de desecare existent;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii sunt racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile.

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru apele uzate provenite de la suprafața aferentă parcajelor și circulațiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor în vigoare.

3.7.3. Depozitare controlată a deșeurilor

Se propune în amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate.

Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi

transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investiției, vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafețele de teren ramase libere după realizarea investiției vor fi amenajate ca spații plantate cu rol decorativ, procentul de spații verzi în interiorul parcelei va fi minim 2%.

Prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 313/ 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Cercetarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcții care sunt încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuiesc protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate. Drept urmare, documentația P.U.Z. nu conține reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

Terenul reglementat prin PUZ nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice cuprinse în Lista monumentelor istorice a județului Iași actualizată 2016 sau în zona de protecție a siturilor arheologice, intravilan (100 m) sau extravilan (500m).

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei, abandonată și neglijată de mai mult timp.

Amplasarea investiției va reprezenta o contribuție a investitorului la demararea unor acțiuni de asanare a zonei și de reabilitare arhitecturală a acesteia.

Reglementările PUZ prevăd realizarea de noi suprafețe plantate, cu respectarea unor suprafețe minime, aspect care contribuie la menținerea unui microclimat corespunzător caracterului zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

- Strada Grădiniței (DN28A);
- Strada Calea Iașului;
- rețeaua electrică subterană LES20 KV și rețeaua electrică supraterană LEA 0.4KV.
- rețeaua de gaze naturale PE63/90/16, OI6"- subterană/ supraterană
- rețeaua publică de distribuție a apei oțel Dn=400 mm
- rețeaua publică de canalizare B Dn=200mm.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/ 1998- privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare, au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor în planșa referitoare la „proprietate asupra terenurilor”:

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Grădiniței- DN28A, Str. Calea Iașului
- terenuri proprietate privată de interes local (Municipiul Pașcani);
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice;
- rețele de apă, canalizare, gaz, electricitate: categorie de interes local.

În vederea realizării modificării elementelor geometrice ale sensului giratoriu, a amenajării accesului carosabil și pietonal publice, este necesară trecerea unei suprafețe de teren proprietate privată în domeniul public, trecere ce se va realiza conform legislației în vigoare.

În urma propunerilor de dezvoltare prevăzute prin PUZ, se vor ceda domeniului public zonele aferente modernizării circulațiilor – Str. Grădiniței.

Suprafața de teren aflată în proprietatea beneficiarului SC Dedeman SRL ce va fi afectată prin propunerea de amenajare a intersecției Strada Grădiniței cu Strada Calea Romanului, va fi de aproximativ 546,00 mp, suprafața de teren ce va fi cedată domeniului public al municipiului Pașcani.

Suprafața de teren aflată în domeniul privat al Municipiului Pașcani, ce va fi afectată propunerea de propunerea de amenajare a accesului clienți din Strada Calea Iașului, va fi de aproximativ 105,90 mp, cu acordul administratorului de drum din cadrul Primăriei municipiului Pașcani. Aceasta suprafață de teren va fi supusă modificării regimului juridic, de schimbare din proprietate privată a Municipiului Pașcani, în proprietate publică a Municipiului Pașcani.

Suprafețele de terenuri care vor trece din proprietate privată în domeniul public vor fi determinate

prin documentatii topografice supuse aprobarii Oficiului Judetean de Cadastru.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1. Concluzii

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și puternic structurate:

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- urmărirea realizării calității spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unități teritoriale cu un caracter individualizat;
- folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominanta arhitectonică a zonei;
- respectarea regimului juridic al terenului.

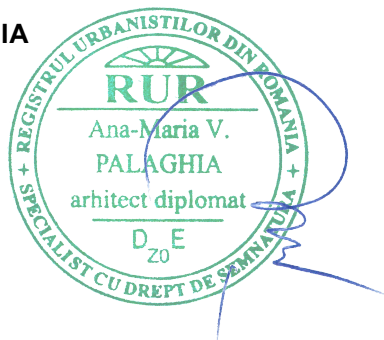
4.2. Măsuri în continuare

Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Iasi

- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local a municipiului Pâncani
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri interioare, rețele).

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitorii privați interesați.

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA



Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Date de recunoaștere

Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, LUCRARI TEHNOEDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAMA PE FATADA, CABINA POARTA, POST TRANSFORMARE/ CONEXIUNE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE

Amplasament: Jud. Iasi, Mun. PASCANI, Str. GRADINITEI, Nr. 11

Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului: SC DEDEMAN SRL BACAU si SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI

Proiectantul general: SC URBANO arhitect SRL IASI

Subproiectanti, colaboratori

Proiectant retele edilitare: S.C. PROIECT TRIDENT SRL PIATRA NEAMT

Studiu geotehnic: S.C. CREATIV PROIECT SRL PIATRA NEAMT

Ridicare topografica: SC SILVOCAD SRL PIATRA NEAMT

Data elaborarii: martie 2022

CUPRINS

CAP.1. GENERALITATI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAP.2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ARTICOLUL 3	Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5	terenuri împădurite
ARTICOLUL 6	resursele subsolului
ARTICOLUL 7	resursele de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate

2.2.2. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10	Expunerea la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Expunerea la riscuri tehnologice
ARTICOLUL 12	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrări de utilitate publica

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
--------------	---------------------------------------

ARTICOLUL 16	Amplasarea față de drumurile publice
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 16	Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 16	Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 16	Accese pietonale

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 16	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 16	Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ARTICOLUL 30	Parcelarea
ARTICOLUL 16	Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 16	Aspectul exterior

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 33	Parcaje
ARTICOLUL 16	Spatii verzi si plantate
ARTICOLUL 16	Imprejurimi

2.4. DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36	Autorizarea directa
--------------	---------------------

ARTICOLUL 37	Destinația unui teren sau a unei construcții
ARTICOLUL 38	Organele administrației publice competente
ARTICOLUL 39	Litigiile

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 40	Unități și subunități funcționale
ARTICOLUL 41	Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunitatilor

CAP. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CAP.5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism „Plan Urbanistic General a orașului Pâncani”, aprobată prin HCL nr. 194/ 2008;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Planul de amenajare a teritoriului național _secțiunile :I- Cai de comunicație, II-Apa, III- zone protejate, IV- Rețeaua de localități, V- Zone cu risc natural.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protecția mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 481/2004- privind protecția civilă;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- P118-1999- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicată – legea îmbunătățirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- NP24-1997- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme;

- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 313/ 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- Legea nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare. Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.
- Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiului Pâncuți aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism-Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate. Lista completă a avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Pâncuți, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent se găsește în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată. În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. și odată aprobat împreună cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației locale.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează - a se consulta și Planșa nr. 02-Reglementări urbanistice.

Teritoriul studiat are o suprafață de **12 0021,56 mp.**

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 2-Reglementări urbanistice:

- la est – Str. Grădiniței (DN28A);
- la nord– limita cadastrală proprietăți private- nr. Cad. 62946, nr. Cad. 65595, nr. Cad. 65594, nr. Cad. 65430
- la sud- Str. Calea Iasului
- la vest - Str. Calea Iasului, proprietăți private necadastrate.

Descrierea limitelor terenului reglementat se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 2- Reglementări urbanistice:

- la nord – nr. Cad. 65537, nr.cad. 66499, nr.cad. 60312, 62946, 62948,
- la est – nr. Cad. 63030, Str. Grădiniței (nr.cad.65236).
- la sud – proprietate Municipiul Pașcani- garaje persoane fizice și juridice- teren necadastrat

- la vest – nr. Cad. 63285, 64954, 64953, 62805, 60229, 63685, 61445, 65254, 65538, 66501

Zona ce a generat PUZ are suprafața totală de 61783,57 mp, din care 61689,00 mp sunt proprietate privată aparținând SC DEDEMAN SRL BACAU SI SC INTEGRATA PASCANI SRL, iar suprafață de 94,47 mp este proprietatea Municipiului Păscani.

Zona studiată se află UTR46, terenul care a generat PUZ se află în se află parțial în zona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprolate, respectiv în zona SP- zona de spații plantate, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ- zona propusă pentru efectuarea de lucrări de amenajare și reabilitare.

Investiția propusă se va realiza pe un amplasament compus din parcele aparținând SC DEDEMAN SRL SI INTEGRATA PASCANI SRL, în urma unor schimburi de teren între solicitanți, respectiv prin demolarea totală și parțială a unor imobile aparținând SC INTEGRATA PASCANI SRL și SC DEDEMAN SRL.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (spații industriale) și este prezentată în Planșa 2- Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun în unitatea teritorială de referință UTR46 următoarele:

- SUBZONA 1 (ISS)- *Zona de instituții sociale și servicii/ Subzona Dotări Comerciale (ISSco)*
- SUBZONA 2 (ID1)- *unități industriale mari platforme distincte monoprolate*
- *Zona TE - Zona pentru echipare edilitară + zona de cai de comunicație.*

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la nord de incinta studiată aflându-se zona comercială rezultată din reconversia funcțională a zonelor industriale (magazin Penny, magazin Lidl, magazin Jysk).

Prin prezentul PUZ și Regulament Local De Urbanism se stabilește o nouă zonă de reglementare aferentă SUBZONEI 1 prin introducerea în funcțiunea de instituții sociale și servicii ISS a dotărilor comerciale- ISSco, inclusiv comercializare și depozitare de mare capacitate materiale de construcții.

Pe terenul care a generat PUZ se propune construirea unui magazin și depozitare de mare capacitate materiale de construcții, respectiv funcțiuni conexe, amenajarea de platforme pentru depozitarea materialelor de construcții (Copertine, sere), cabina portar, platforme pentru parcaje auto neacoperite, respectiv amplasare de panouri publicitare și mijloace tehnico edilitare, prin demolarea construcțiilor existente, respectiv prin realizarea schimburilor de teren între solicitanți.

CAPITOLUL 2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1.DISPOZITII GENERALE

ART. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea P.U.Z., care întărește și detaliază reglementările P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

(2) Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

(3) Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu. Prezentul Regulament de Urbanism preia și menține parțial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic General al Municipiului Păscani" aprobat prin HCL nr. 49/ 26.03.2009 și nr. 46/ 18.03.2019, operând modificări datorate evoluției situației existente ca urmare a dinamicii dezvoltării teritoriului.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul Regulament, vor fi aplicate prevederile regulamentului General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525/ 1996.

(4) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

(5) Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată.

(6) Prevederile prezentului Regulament permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se solicită derogări și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor documentații de urbanism, PUD sau PUZ.

(7) Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

(8) Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - „ CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, LUCRARI TEHNOEDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAMA PE FATADA, CABINA POARTA, POST TRANSFORMARE/ CONEXIUNE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE- Jud. IASI, Municipiul PASCANI, Str. GRADINITEI, Nr. 11.

ART.2. Domeniul de aplicare:

(1) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se stabilește o noua zona de reglementare aferente SUBZONEI 1 prin introducerea în funcțiunea de instituții sociale și servicii ISS a dotărilor comerciale- ISSco, inclusiv magazin si depozitare de mare capacitate de materiale de construcții.

(2) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru toate parcelele din interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ, cu suprafata totala de 61783,57 mp.

(3) Pentru celelalte parcele existente in limita zonei studiate, autorizatiile de construire pot fi emise direct in conditiile Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare sau in conditiile intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism de tip PUZ, daca legea nu dispune altfel. Documentatia PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatului de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/ PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

(4) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelelor cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire. Prezentul Regulament Local de Urbanism impreuna cu P.U.Z. vor sta la baza autorizarii constructiilor in zona delimitata prin prezentul P.U.Z..

(5) Prevederile PUZ se aplică supra imobilului care a generat Certificatul de urbanism, respectiv imobilele identificate cu nr. cad. Cad. 66436, 66437, 66438, 66439, 60607, proprietate SC DEDEMAN SRL BACAU și parcelele identificate cu nr. cad. 60683, 66953, 6695, proprietate SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI, însumând suprafața totală de 61783,57 mp.

2.2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ART. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Zona studiata nu face parte din teritoriul extravilan a Municipiului Pascani, conform P.U.G. Pascani.

ART. 4. Terenuri agricole din intravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole situate in intravilan.

(2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea si normele in vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea conditiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

ART. 5. Suprafețe împădurite

(1) Nu este cazul, in limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ART. 6. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

ART. 7. Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.

(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meterorologice.

(3) În conformitate cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

(4) Pentru păstrarea integrității mediului se va avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrative al Agentiei pentru Protectia Mediului obtinut pentru lucrarea respectivă;
- realizarea de suprafețe verzi amenajate cu rol de protecție și de ameliorare a calitatii aerului;
- stabilirea unor soluții de evacuare a apelor uzate care să asigure evitarea poluării factorilor de mediu;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei reactualizat.

ART. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu face parte din parcuri nationale, rezervații naturale, sau din alte zone naturale protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

(2) Amplasamentul reglementat și zona studiată prin PUZ nu se afla în aria de protecție a zonelor naturale de interes național.

ART. 9. Zone construite protejate

(1) În limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

(2) Terenul reglementat prin PUZ nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice cuprinse în Lista monumentelor istorice a județului Iasi actualizata 2016 sau în zona de protecție a siturilor arheologice, intravilan (100 m) sau extravilan (500m).

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(1) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(2) Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

ART.10. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.

(3) Se vor respecta Planurile de analiza si acoperire a riscurilor in judetul Iasi in vigoare.

(4) Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

ART.11. Expunerea la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) Construcțiile propuse prin prezentul PUZ nu generează riscuri tehnologice în zona, domeniul de activitate fiind acela de comercializare și depozitare materiale de construcții . Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren conform Planșei 2-Reglementări urbanistice.

(4) Conform avizului de principiu nr. 1281/ 17.01.2022 eliberat de S.C. APAVITAL SA IASI, pe amplasamentul propus, APAVITAL SA are în exploatare rețeaua publică de distribuție a apei oțel Dn=400 mm, rețeaua publică de canalizare B Dn=200mm.

(5) Pe traseul viitoarelor rețele aparținând sistemului de alimentare cu apă și de canalizare din zona reglementată prin PUZ este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive.

(6) Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, astfel:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii, explozii).

ART.12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(5) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(6) Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

(7) În limita zonei reglementate prin PUZ nu se propun construcții generatoare de riscuri tehnologice.

ART.13. Asigurarea echipării edilitare

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

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

(3) Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

(4) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

ART.14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - Secțiunea I Utilizarea funcțională.

(2) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită.

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă

stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

(5) Acordul vecinilor, prevazut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnica pentru autorizarea lucrărilor de construire- DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii nr. 50/ 1991 este necesar:

(a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata vecinătate- și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

(b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente- și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "Utilizare funcțională" aferent fiecărui UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "utilizări admise cu condiționări". Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigura compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stanjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite- în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerări de persoane și mărfuri).

ART.15. Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Zona ISS – zonă instituții sociale și servicii/ subzona ISSco- Dotări comerciale,
- P.O.T. maxim 70%,
- C.U.T. maxim 1,20, pentru regimul maxim de înălțime P+2E

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe Planșa 2- Reglementări urbanistice, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z./ Reglementări urbanistice.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a) Procentul de ocupare a terenului POT reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a teraselor a caror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

b) Coeficientul de utilizare a terenului CUT este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție. (Legea 350/2001)

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime și înălțimea maximă este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

ART.16. Lucrări de utilitate publică

(1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică este interzisă.

(2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclama.

(3) Suprafețele de teren grevate de servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în cartea funciara cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

(4) Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în cartea funciara cu această destinație va fi făcută cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se păstrează în totalitate reglementările RLU aferent PUG, ISS, astfel:

ART.17. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, birourilor.

(3) Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor sanitare cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

ART.18. Amplasarea față de drumurile publice

(1) La limita estică a terenului reglementat se afla Strada Grădiniței (care se suprapune peste drumul național DN28A). *Limita de proprietate, conform ridicării topografice, se regăsește la distanța de 7.00 m fata de axul Străzii Grădiniței.*

(2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(3) Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 22,00 m fata de axul Străzii Grădiniței (DN28A).

(4) Caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă etc. Pentru orice obiectiv ce urmează să se amplaseze în zona drumurilor publice (conf. HGR nr.36/29.01.1996 și Legea nr 82/1998) este necesar acordul consiliului local, respectiv avizului Poliției Rutiere.

(5) Sistemizarea pe verticala a zonei se va realiza astfel încât apele meteorice să nu fie deversate înspre drumul național, iar elementele de colectare și evacuare a apelor pluviale din zona drumului național să nu fie afectate.

(6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(17) Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile existente se va face cu respectarea retragerilor prevăzute față de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementărilor privind subzonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă etc.

ART. 19. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

(1) Nu este cazul, în limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se afla căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

ART. 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) Nu este cazul, în limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se afla cai ferate.

ART. 21. Amplasarea față de aeroporturi

(1) Nu este cazul, în limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ART. 22. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Nu este cazul, zona studiată nu se afla în vecinătatea fasiei de protecție a frontierei de stat.

ART. 23. Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) În sensul prezentului regulament, *aliniamentul* este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

(3) Datorită faptului că aliniamentul stradal, *conform ridicării topografice, se regăsește la distanța de 7.00 m față de axul Străzii Grădiniței, în vederea realizării modificării elementelor geometrice ale sensului giratoriu aferent intersecției dintre Strada Grădiniței cu Strada Calea Romanului, respectiv a amenajărilor pietonale și de protecție a străzii Grădiniței, se propune retragerea aliniamentului la o distanță de 4,00 m.*

(4) *Regimul de aliniere* este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

- se menține regimul de aliniere reglementat prin PUG- față de Str. Grădiniței - 22,00 m față de axul drumului, respectiv 15,00 m față de aliniamentul existent la Strada Grădiniței;
- 15,00 m față de aliniament existent la strada Grădiniței (DN28A)/ 11,00 m față de retragerea aliniamentului propus.

- 3,00 m retragere clădiri față de limita de proprietate nordică și sudică;

- 10,00 m față de limita de proprietate vestică.

- 18,00 m față de limita de proprietate reconfigurată SC INTEGRATA PASCANI SRL

PASCANI.

- se admite alinierea pe limita de proprietate reconfigurată cu SC INTEGRATA PASCANI SRL, de pe latura sudică, în baza acordurilor notariale între părți.

(3) În fașia non-aedificandi dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, marcată pe Planșa 2-Reglementări urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, construcții subterane, construcții și amenajări tehnico-edilitare, spații plantate amenajate peisagistic, mijloace publicitare, împrejmuiri, construcții cu aria construită la sol maxim 50,00 mp (cabina poartă, etc)

(4) Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut. În cazul de față, regimul de aliniere se reglementează, clădirile urmând a fi amplasate în interiorul parcelelor, la distanța de 15,00 m față de aliniamentul existent spre Str. Grădiniței, respectiv 11,00 m față de retragerea aliniamentului și la 22,00 m față de axul Str. Grădiniței. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit în partea scrisă, precum și în planșa de Reglementări urbanistice (Planșa 2).

ART. 24. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la

a doua fațada nu este posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minima de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

d) amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

e) amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu 1/4 din înălțimea construcției celei mai înalte numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

f) se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

(3) Suprafața edificabilă nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25. Accese carosabile

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurate accese carosabile pentru consumatori și personal, respectiv pentru aprovizionare/ intervenție, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

(3) Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare.

(4) Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto peste 40 tone.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 26. Accese pietonale

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurate accese pietonale din circulațiile publice în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

(3) Accesurile pietonale trotuarele – vor fi dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

(4) În incinta studiată, dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de fluxul pietonal și va asigura deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Utilizări permise- Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

Utilizări admise cu condiții - Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire, planul de sistematizare verticală, urmărindu-se în special:

- accesul se va face cu trepte, rampe pentru asigurarea accesului persoanelor cu handicap;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora; amenajarea terenului pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale.
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Aceste prevederi se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(5) În vecinătatea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilități. Se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

(6) Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

(7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, sau dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(8) Asigurarea echipării edilitare se realizează conform planșei de specialitate din P.U.Z. (Planșa 3-Reglementări – echipare edilitară).

ART.28. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(6) Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

(8) Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

(9) Construcțiile vor beneficia de racorduri la utilități, apă rece pentru consum, canalizare, gaze naturale, energie electrică și telefonizare.

(10) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

(11) Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă fie cu o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

(12) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

(13) În conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ART.29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Beneficiarii construcțiilor pot fi obligați, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețelele existente (dacă acestea au capacitatea

necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ART.30. Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(3) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare

(4) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ toate regulile RLU și următoarele condiții minime prevăzute în Regulamentul General de Urbanism:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, după caz.

(5) La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).

(6) La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape, cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

ART.31. Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admise sunt precizate în cadrul reglementărilor privind subzonele de reglementare, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) În sensul prezentului Regulament, înălțimea maximă admisă la atic exprimată în metri și număr de niveluri este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, pe mijlocul acesteia și se măsoară de la cota terenului amenajat până la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).

(3) În sensul prezentului Regulament, înălțimea maximă admisă a construcțiilor exprimată în metri, se măsoară de la cota terenului amenajat până la punctul cel mai înalt al construcției.

(4) Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornisei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(6) Regimul de înălțimea maxim propus a construcțiilor pe parcela reglementată P+2E

H Minim = +2,00 m;

H Maxim = +15.00 m.

Se admit accente pentru mijloacele publicitare- Înălțime maximă = +25.00 m

ART.32. Aspectul exterior

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei, așa cum este descrisă în Secțiunea 1 a zonei de reglementare, și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc.

(a) Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului și arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei și silueta urbană în ansamblul ei.

(c) Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea partilor care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală.

(4) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele

principale și în armonie cu acestea.

(5) Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperisuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu sarpanta.

(6) Raportul plin – gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

(7) Pentru a determina un imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(8) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART.33. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament - *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(3) Amplasarea locurilor de parcare în vecinătatea locuințelor respectă distanța de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

(3) Stationarea autovehiculelor este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament - *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*

(4) Numărul minim de locuri de parcare se determină conform NP24-1997- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme; în funcție de destinația zonei și construcțiilor, în speță în funcție de suprafață de vânzare a spațiilor comerciale (spațiile destinate publicului).

Nota: Parcajele ilustrate în Planșa 2.1- Mobilare urbană nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată, este strict cu titlu de propunere, urmând ca la obținerea autorizației de construire să se studieze dimensiunile și gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ referitor la funcțiunea zonei, valorile maxim admise POT, CUT, reglementarea înălțimii maxim admise, precum și distanțe ale limitei edificabilului față de limitele de proprietate, respectiv asigurarea accesurilor carosabile și pietonale, asigurarea spațiilor verzi.

Acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare, cu respectarea condițiilor avizelor obținute.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluiditate a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Construcția va beneficia de spații de parcare în funcție de numărul de utilizatori, de suprafața structurii de vânzare, pe platforme, în interiorul terenului propus.

Pentru construcțiile comerciale pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Stationarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice.

ART.34. Spații verzi și plantate

(1) Suprafața minimă de spații plantate este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament - *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

(3) Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și al Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, decât după îndeplinirea

procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului.

(4) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

(5) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative.

(6) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

(7) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ART.35. Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privată.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizată în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

Imprejmuirile pot fi retrase de la aliniament și pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc..

(3) Imprejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea maxim de 2,20 m. Se interzice vopsirea în culori stridente și stralucitoare a imprejmuirilor.

(4) Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții. Se recomandă ca imprejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant. Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

ART.36. Autorizarea directă

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate în interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ.

(2) În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu acestea.

(3) La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentei limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale.

(4) Autorizația de construire se emite în termenul și în condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

(5) Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzută de lege.

ART.37. Destinația unui teren sau a unei construcții

(1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în Secțiunea utilizare funcțională.

(2) Destinația unui teren sau a unei construcții dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ART. 38. Organele administrației publice competente

(1) Emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce sta la baza emiterii autorizației de construire.

ART. 39. Litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ART.40. Unități și subunități funcționale

Funcțiuni propuse în SUBZONA 1- TEREN INVESTITIE - SC DEDEMAN SRL BACAU:

(1) **Zona de instituții sociale și servicii (ISS)**

(2) Zona TE - Zona pentru echipare edilitara + zona de cai de comunicație

Tipuri de subunități funcționale:

- (1) Subzona Dotări Comerciale (ISSco)**
- (2) Subzona Circulație rutieră și pietonala, spații plantate de aliniament**

Funcțiuni menținute în SUBZONA 2- TEREN REPARCELARE- SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI - zona unități industriale/ subzona ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilate

Funcțiunea dominantă este de zona cu institutii publice de interes local: unități de învățământ, de sănătate și dotări comerciale

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- (1) Cai de comunicație
 - (2) Spații de protecție și aliniament
 - (3) Spații verzi amenajate
 - (3) Platforme circulații auto și pietonale
 - (4) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, platforme depozitare
- cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp (cabina portar, etc).

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.41. Reglementări pentru zonele și subzonele funcționale

- (1) Pentru SUBZONA 1- TEREN INVESTITIE- SC DEDEMAN SRL BACAU- zonele funcționale admise sunt:- Zona ISS- de instituții sociale și servicii/Subzona dotări comerciale (ISSco)
- Zona TE - Zona pentru echipare edilitara si zona de cai de comunicație
- (2) Se stabilește o noua zona de reglementare aferente SUBZONEI 1 prin introducerea în funcțiunea de instituții sociale și servicii ISS a dotărilor comerciale- ISSco, inclusiv comercializare si depozitare de mare capacitate materiale de construcții.
- (3) Se menține zonificarea funcțională existentă conform PUG Pașcani pentru SUBZONA 2- TEREN REPARCELARE -SC INTEGRATA PASCANI SRL PASCANI- zona ID1- Unități industriale mari platforme distincte monoprofilate.
- (4) Prescripțiile pentru zona funcțională existentă și menținută aferentă zonei unități industriale vor fi preluate integral din Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani.
- (5) Prescripțiile pentru zona funcțională propusă TE- Zona pentru echipare edilitara si zona de cai de comunicație- vor fi preluate parțial din Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani.

Zona ISS- instituții sociale si servicii, subzona ISSco- Dotări comerciale

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

1. In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul reglementat este cuprins în UTR 46, iar zonele reglementate au fost denumite

- (1) ZONA ISS- Zona de instituții sociale și servicii/ Subzona Dotări Comerciale (ISSco)
- (2) ZONA ID1- unități industriale mari platforme distincte monoprofilat
- (3) Zona TE - Zona pentru echipare edilitara + zona de cai de comunicație

Tipuri de subunități funcționale:

- (1) Subzona Dotări Comerciale și funcțiuni complementare (ISSco)**
- (2) Subzona Circulație rutieră și pietonala si plantații de aliniament (TEa)**

2. Funcțiunea dominantă: zona dotări comerciale- inclusiv magazin si depozitare de mare capacitate materiale de construcții;

3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- (1) Cai de comunicație;
 - (2) Spații de protecție și aliniament;
 - (3) platforme circulații auto și pietonale, parcare
 - (4) construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare
- cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp (cabina portar, etc).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Pentru UTR 46, zona ISS- zona pentru instituții sociale și servicii/ subzona ISSco- Dotări comerciale, construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții comerciale

- 1) construcții comerciale și depozitare de materiale de construcții de mare capacitate
- 2) funcțiuni comerciale cu caracter urban
- 3) servicii aferente zonelor de locuințe

A.II. Dotări ale incintelor propuse aferente funcțiunii de comerț:

- 1). Spații plantate de protecție și aliniament, spații verzi amenajate în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri,
- 3). Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, construcții anexe, inclusiv clădiri cu suprafață construită la sol maxim 50,00 mp
- 4) Imprejmuiri;
- 5) Mijloace publicitare

Se preiau din RLU aferent PUG celelalte reglementări aferente zonei de dotări, instituții.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- (1) se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerț și alte activități compatibile cu funcția dominantă;
- (2) se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor funcțiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

ARTICOLUL 3- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- pe terenurile delimitate în P.U.G. pentru construirea de noi instituții de interes public nu se autorizează nici o construcție până la realizarea unui P.U.Z.

SECȚIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 5- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forma, dimensiuni)

Se admit operațiuni de comasare, reconfigurare a parcelelor, cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public existent sau prevăzut pe Planșa 4 – Circulația juridică a terenurilor și obiecte de utilitate publică.

(2) Retragera aliniamentului la Strada Grădiniței va fi de minim 4,00 m față de limita de proprietate și se va realiza în vederea modificării elementelor geometrice ale sensului giratoriu aferent intersecției Străzii Grădiniței cu Str. Calea Romanului și a realizării amenajării unei zone verzi de protecție (lățime 1,50m) și a trotuarului aferent circulațiilor pietonale.

(3) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent la Strada Grădiniței va fi de minim 15,00 m, de 11,00 m față de retragerea aliniamentului, de 22,00m față de axul străzii.

(3) În fașia non-aedificandi dintre aliniamentul la strada Grădiniței și retragerea aliniamentului, marcată pe Planșa2- Reglementări urbanistice, se pot amplasa accesuri pietonale și carosabile, rampe/ trepte acces, platforme, locuri de parcare acoperite și neacoperite, mijloace publicitare, spații plantate, echipamente subterane și supraterane și amenajări tehnico-edilitare.

(4) Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directoare și directionale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și nu va afecta semnălizarea existentă în zonă. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile propuse se vor amplasa pe parcela în regim de construire izolat.

(2) Se vor respecta retrageri de minim 3,00 m față de limitele de proprietate.

(3) În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare acoperite sau neacoperite, platforme, construcții, echipamente și amenajări tehnico-edilitare, puncte de bransament/ conexiune, imprejmuiri, mijloace publicitare.,clădiri cu suprafață construită la sol maxim 50,00 mp.

(4) Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil.

(5) Este permisă și construirea la limita parcelei, în baza acordurilor notariale între părți, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(6) Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(7) Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

(8) Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

ARTICOLUL 8- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

(1) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

ARTICOLUL 9- CIRCULATII SI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor – Secțiunea 2-Art.25 și Art.26.

(2) Caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, este necesar obținerea avizului Inspectoratului Județean de Poliție Iași- Serviciul Rutier, respectiv obținerea avizului Comisiei de Circulație.

(3) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor/ intervenție dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare, accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată , precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

(4) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(5) Se poate realiza un singur acces comun pentru clienți, personal propriu, aprovizionare și mijloace de intervenție, dacă aprovizionarea se realizează în afara programului de funcționare al centrului comercial.

(6) Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 10- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice existente sau propuse

(2) Autorizarea executării de construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare conform prevederilor prezentului regulament.

(3) Se pot realiza parcaje neacoperite sau acoperite de copertine/ parasolare.

(4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul Regulamentului General de Urbanism.

(5) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp ADC, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată. Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

(6) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(7) Stationarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 11- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

(1) Regimul de înălțime este maxim P+2E

(2) Regimul minim de înălțime: Parter

Înălțimea maximă admisă la atic este $H_{max}=+15.00$ m.

(3) Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus pentru respectarea normelor de igienă, respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

ARTICOLUL 12- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

(1) Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori, etc. Autorizarea executării

construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

(2) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Raportul plin – gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente.

(3) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

ARTICOLUL 13- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

(1) Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

(2) Racordarea la rețele publice de echipare edilitare existente – va fi asigurată cu racorduri la rețele publice de echipare edilitara din zona.

(3) Realizarea de rețele edilitare – se va amplasa cu condiția conectării la rețelele edilitare, odată cu realizarea lor, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

(4) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

ARTICOLUL 14- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații verzi amenajate minim 2% din parcelele destinate zonelor de servicii și comerț.

(2) Suprafața minimă de spații verzi poate fi repartizată astfel: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperisului. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- în jurul zonelor de parcare;
- dale înierbate și pavaje ecologice;
- pe trotuarele aferente clădirilor sub forma unor decupaje, ghivece sau jardiniere;
- pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate;
- prin amenajarea pe terasele clădirilor a unor zone verzi.

ARTICOLUL 15- AMPLASAREA MIJLOACELOR PUBLICITARE

(1) Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directoare și directionale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și nu va afecta semnalizarea existentă în zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

(2) Înălțimea maximă mijloace publicitare $H_{max} = 25,00$ m

ARTICOLUL 16- IMPREJMUIRI

(1) Construcțiile retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii

(2) Înălțimea maximă împrejmuire $H_{max} = 2,20$ m

(3) Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace. Se interzice vopsirea în culori stridente și stralucitoare a împrejmuirilor.

(4) Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții. Toate tipurile de împrejmuiți pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

ARTICOLUL 17- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim=70%

ARTICOLUL 18- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

CUT maxim=1,20mp/ ADC

TE - Zona pentru echipare edilitara + zona de cai de comunicație

Se preiau din PUG prevederile zonei TE reglementate în PUG Pașcani.

A. Prescriptii generale functionale:

1) Tipuri de subunitati:

- TEA - zona de administrare tehnico-edilitar

2. Functia predominanta a zonei:

- ocupată în exclusivitate cu constructii si echipamente tehnico-edilitare (TED)
- zona de deservire si administrare retele tehnico-edilitare (TED)

3. Functii complementare admise zonei:

- servicii care asigura desfasurarea activitatilor (aprovizionare, transport, echipare tehnica etc.)

B. Utilizare functionala:

1. Utilizari permise:

- toate categoriile de lucrari specifice acestor obiective de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii
- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor de distributie gaze naturale
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de mai sus
- lucrari de terasamente necesare functional si de amenajare a cailor de circulatii
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic

2. Utilizari permise cu conditii:

- activitati sau functii care nu deranjeaza functia de baza, admise conform legii

3. Utilizari interzise:

- orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile

4. Zonele de protectie instituite:

- latimea zonei strazilor, in care se cuprind trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizare rutieră, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism si regulamentele aferente, in concordanță cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva.
- retelele electrice de medie si înaltă tensiune (20 kV, 110 kV) au zona de protecție de 25 m si respectiv 50 m;
- pentru alimentările cu apa si alte echipari zona de protectie se instituie asa cum se stabileste in studiile de specialitate.
- se instituie zone de protectie a statiei de reglare presiune gaze naturale - 50 m perimetral.

C. Conditii de amplasare si conformare:

- aceste conditii se stabilesc prin studii tehnice de specialitate pentru fiecare echipare in parte, până la elaborarea acestora proiectantul propune:

1. Amplasare si retrageri obligatorii:

a) aliniament:

- pentru unitatile noi se admite o retragere de minim 10 m fata de aliniament, iar in zona marcată pentru P.U.Z. o retragere de minim 15 m fata de aliniament

b) fata de punctele cardinale:

- pentru obiectivele noi orientarea se va stabili prin studii de specialitate

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

- se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu si pentru transport agabaritice si grele, dimensionarea acestora realizându-se conform normelor de trafic greu (pentru unitatile organizate). Aceste accese nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate liber in permanenta.

3. Forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

- pentru zonele cu activitati industriale existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare al terenului; se propune utilizarea eficienta a resurselor de teren ramase
- pentru obiectivele noi orientarea POT-ul si CUT-ul se vor stabili prin studii de specialitate

4. Amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:

a) parcaje:

- se va asigura un spatiu de parcare pentru cel puțin 100 autoturisme.

Se modifica următoarele reglementari:

b) spatii verzi:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localitatii.

c) Imprejuriri:

- Imprejuririle spre strada vor fi transparente/ opace cu o înălțime de maxim 2,2 m.

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 46- Unitate teritoriala menținută.

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementarilor specifice PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a realizat în cadrul PUG.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

Arh. Ana PALAGHIA

