
PLAN URBANISTIC ZONAL

**"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE,
IMPREJMUIRE"**

mun. Pascani, str Calea Romanului, nr. 9, jud Iasi

Proiect faza :	PUZ
Beneficiar:	SC AUTO TRANS COM SRL prin BOLOBITA COSTEL CRISTINEL
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Proiect nr	36 / APRILIE 2021

Volumul cuprinde : **Piese scrise si desenate**

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**I – DISPOZITII GENERALE**

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

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA**IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE****VOLUMUL 3. – PIESE DESENATE**

PLANSA	NUME	SCARA
U0	Incadrare in teritoriu	1/5000
U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/500
U2	Reglementari urbanistice - zonificare	1/500
U2.1	Reglementari urbanistice – posibilitate de mobilare urbanistica	1/500
U2.2	Detaliere cu posibilitate amplasare parcare	1/200
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
	Ilustrare urbanistica pe zona	

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE
Amplasament:	mun. Pascani, str Calea Romanului, nr 9, jud Iasi
Beneficiar:	SC AUTO TRANS COM SRL prin BOLOBITA COSTEL CRISTINEL
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Data elaborarii:	APRILIE 2021

1.2 OBIECTUL PUZ

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea construirii unui imobil de locuinte colective, birouri, spatii comerciale, imprejmuire pe teren proprietate, cu regim de înălțime D+P+3E.

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE - va stabili regimul de construire pentru parcela studiată, cu influențele spre vecinătățile imediate. Se va stabili regimul tehnic aferent construcțiilor ce se vor implanta.

Beneficiarul este in posesia terenului cu o suprafata totala de **1500,00 mp**, conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. **560/25.02.2021**.

Terenul are o forma poligonala.

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

- Destinația UTR-ului: intravilan;
- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ; max 70%
- Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ ce se va elabora funcție de POT și de regimul de înălțime stabilit prin PUZ;
- Regim de înălțime: conform PUZ – max P+3E, Hmax 13.5m;
- Caracteristici volumetrice: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;
- Aliniament stradal, lateral și posterior: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;

- Accese - parcaje: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare în vederea asigurării necesarului de locuri de parcare conș HG 525/1996;
- Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Prin Planul urbanistic Zonal se vor stabili funcțiunea construcțiilor propuse, condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime, amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei și accesele pe parcela.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului PUZ:

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

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

- Studiu geotehnic;
- Planuri topografice scară 1:5000, 1:2000, 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul vizat pentru proiectul - **PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, IMPREJMUIRE**- pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pașcani, având categoria de folosință - **teren arabil**- cu o suprafață de **1500 mp**

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

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

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

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații – faza PUZ – se află pe str Calea Romanului, nr 9, municipiului Pașcani, nr. cad. 63105.

Intervențiile recente în zona (str Calea Romanului) sunt reprezentate de construcții de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, pe un lot din partea de Nord, dar în ultimii 20 ani în această zonă s-au dezvoltat și noi funcțiuni comerciale, la intersecția dintr Str Calea Iasului și

Grădinițe și clădiri cu destinație religioasă. În general pe străzile din zonă au fost construite totuși construcții pentru locuire.

Astfel Caracterul zonei este acela de zonă mixtă, determinat de funcțiunile existente, o îmbinare între zona de locuințe individuale, colective și comerciale.

- Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Aflându-se în intravilanul municipiului Pașcani, terenul studiat se află amplasat în UTR 8ISL - Instituții de interes local. Funcțiunile propuse prin PUZ sunt realizabile în principal datorită accesibilității la rețelele edilitare și la căile de circulație a municipiului.

- Potențial de dezvoltare

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

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul documentației – faza PUZ – se află în intravilanul municipiului Pașcani, cu deschidere la două străzi, str. Calea Romanului și str. Gavril Gheorghiu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La Nord – terenuri proprietate publică - ;
- La Vest – str. Gavril Gheorghiu;
- La Est – str. Calea Romanului;
- La Sud – teren proprietate Consiliul Local Pașcani;

Zona adiacentă este compusă, în general, din locuințe individuale, cu regim de înălțime de P+1E, P+M, P+1+M.

Accesibilitatea

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale municipiului Pașcani se realizează prin intermediul Str. Calea Romanului și str. Gavril Gheorghiu

Cooperare în domeniul edilitar:

Zona are echipare edilitară completă și în momentul actual nu sunt derulate proiecte de modernizare a acestora.

Servirea cu instituții de interes general

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

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ este situat în sudul municipiului, are o configurație plană. Dispune de un cadru natural specific mediului urban, iar condițiile de mediu sunt bune, neexistând poluare datorată diverselor surse sau vecinătăți, iar însoțirea este bună

Relieful

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

Teritoriul studiat în partea de central-vest a municipiului Pașcani prezintă un relief

specific de ses.

Reteaua hidrografica

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

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

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

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

Clima

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

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

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

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

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

Condiții geotehnice,

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

Forajul a fost realizat de la cota terenului natural (nu în sapatura)

- sol vegetal în grosimi de 0,60m;
- praf argilos loessoid, galben, sensibil la umezire gr.B, plastic tare, strat în grosimi de cca 3,80m, prezent până la adâncimea de 4.50m fata de CTN-ul actual;
- praf cu intercalatii și zone de praf argilos, galben, plastic vartos, strat în grosimi de cca 3.30m, prezent până la adâncimea de 7.80m fata de CTN-ul actual;
- praf argilos, galben, plastic tare, strat prezent până la adâncimea de 9 .20m unde s-a

finalizat executia forajului

Sensibilitate la umezire a pachetului loessoid, cit și adâncimea până la care prezintă

aceasta sensibilitate, a fost pusă în evidență prin determinări conform normativ NP125-2010, rezultând tasarea suplimentară la umezire $m_3 > 2 \text{ cm/m}$; $I_{mg} = 6,7$ fapt ce atestă un teren sensibil la umezire gr.B;

APA SUBTERANA este prezentă pe amplasament la adâncimi de peste 9,0m cu nivel variabil, funcție de regimul pluviometric, descărcările din amonte și microrelief, nefiind interceptată în foraje. Prospectiunile au fost realizate în luna Iunie 2021-perioada cu precipitații normale.

Accidente teren - umpluturi, hrube

Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi mari. Pe amplasament este efectuată o săpătură generală, cu o adâncime de cca 3m și care este realizată parțial pe amprenta la sol a construcției propuse. În zona săpăturii este realizată o pernă de ballast-material granular de cca 1m grosime, poziționată pe un strat de piatră spartă de cca 0.20-0.30m grosime.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Analiza stabilității întregului sistem: **Amplasamentul are stabilitate locală și generală asigurată indiferent de variația nivelului freatic, datorită faptului că este plan și orizontal**

Încadrarea seismică.

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

- zonă cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$;
- perioadă de control (colț) $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României

Categoria geotehnică – 1 – risc geotehnic redus.

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

Riscuri naturale

Conform concluziilor din studiul geotehnic realizat, amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări și nu prezintă probleme de stabilitate. Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Nu este supus inundațiilor și viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane. Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

2.4 CIRCULAȚIA

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

Circulația rutieră și pietonală

Din punct de vedere al circulației rutiere existente, se constată că disfuncționalitatea starea degradată a carosabilului de la intersecția strazilor Calea Romanului și str Rozelor, dar și insuficiența semnalizare

Din punct de vedere al circulației pietonale se constată că disfuncționalitatea lipsa lor sau starea trotuarelor aflate în stare avansată de degradare.

Actualmente accesul pietonal și auto la amplasament se realizează dinspre str Gavril Gheorghiu.

Circulația feroviară

Cea mai apropiată stație CFR se află în cadrul municipiului Pascani la aproximativ 5,00 km față de amplasamentul studiat.

Circulația aeriană

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

Circulația navală

Nu este cazul.

•Capacități de transport

Principalele căi de comunicație din zonă sunt:

- Str Calea Romanului , drum asfaltat cu 2 benzi de circulație rutiera – cate una pe fiecare sens de mers. Acest drum este într-o stare buna si asigura accesul general in catierul Aerodrom. Are o latime a partii carosabile de 8.9m
- Str Gavril Gheorghe , drum asfaltat cu 2 benzi de circulație rutiera – cate una pe fiecare sens de mers, dar cu o latime totala de doar 5.6m (propus 7m prin cedarea necesarului de catre beneficiar).

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

Dotarea cu căi de comunicație a zonei este specific urbană, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulațiilor auto, necesitând reparații periodice ale suprafețelor carosabile și realizarea trotuarelor.

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

Este necesară largirea strazii Gavril Gheorghe si intretinerea periodica a drumurilor existente, fără însă a se realiza artere noi.

Parcarea autoturismelor se va face in parcarea amenajata in incinta proprietatii si in demisolul cladirii propuse.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Beneficiarul este in posesia terenului, cu o suprafata totala de 1500 mp. Terenul are o forma poligonala.

In momentul actual, suprafata ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri construite si neconstruite, apartinand domeniului privat si public.

Prin studiul actual se doreste reglementarea situatiei existente si stabilirea din punct de vedere urbanistic a regulilor de constructibilitate.

Pe latura de N este invecinat cu teren P834/1/239/4.

Pe latura de V terenul este adiacent cu str Calea Romanului

Pe latura de S terenul studiat prin PUZ este adiacent cu teren consiliul local.

Pe latura de E terenul este adiacent cu str Gavril Gheorghe

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

- Min 16.36m față de clădirile din partea de nord a amplasamentului;
- Min 25.58 m față de clădirile din partea de vest a amplasamentului;

- Min 41.61 m față de clădirile din partea de sud a amplasamentului;
- Min 14.94 m față de clădirile din partea de est a amplasamentului;

Relaționări între funcțiuni;

Zona studiată se află situată în intravilanul municipiului Pascani, cu funcțiuni stabilite anterior prin PUG: UTR 8ISL – **instituii de interes local**. În vecinătatea imediată a amplasamentului în partea de Nord, zona este mobilată în cu locuințe individuale mici și locuințe colective mici și medii, iar în partea de Est, Vest și Sud cu construcții având regim de înălțime P; P+1E, P+1+M, astfel funcțiunile propuse reprezintă o continuare a ocupării funcționale din această zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată este puternic construită, construcțiile noi sunt executate în mare parte cu materiale moderne, de calitate și prezintă un grad mai avansat de finisaj, dar nu există totuși o tratare unitară la nivel arhitectural, construcțiile chiar dacă au o arhitectura modernă, se deosebesc foarte mult prin volumetrie, culoare și materialele folosite. Același lucru se poate spune și despre împrejurimile terenurilor.

Pe terenul studiat nu există clădiri

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Serviciile sunt asigurate de unitățile de specialitate amplasate în municipiul Pascani.

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

Asigurarea cu spații verzi

Pentru terenul studiat, este propus un procent de minim 15% rezervate ocupării cu spații verzi și grădinilor de fațadă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Principalele disfuncționalități

- o Pe terenul existent există o groapă neasigurată;
- o Terenuri neîntreținute;
- o Unele construcții cu aspect necorespunzător;
- o Împrejurimi cu aspect necorespunzător;
- o Trasee de echipări edilitare supratereane / la vedere.

Din punct de vedere urbanistic și funcțional, zona este consacrată ca zonă rezidențială și are un real potențial de dezvoltare imobiliară, beneficiind de o serie de utilități edilitare deja realizate.

Totodată se resimte necesitatea unei sistematizări temeinice a zonei, a tramei stradale și îmbunătățirea celei existente.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona în care se află amplasamentul studiat este complet echipată utilitar. Zona este deservită de următoarele utilități: apă, canalizare, curent electric, gaz, telefonie.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face din rețeaua publică administrată de SC APAVITAL SA. Pe

amplasamentul studiat APAVITAL SA are in exploatare retea publica din otel Dn=400mm

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre reseau publica din zona amplasamentului. administrata de SC APAVITAL SA. In zona stuadiata APAVITAL SA are in exploatare retea publica din B Dn=300mm

Deseurile menajere

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se face prin bransament din reseaua publica existenta in zona.

Telecomunicatii

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

Alimentarea cu energie termică

Incalzirea si prepararea apei calde se va realiza prin intermediul centralelor individuale sau pentru intreaga cladire, municipiul Pascani nu detine un sistem de incalzire centralizat

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu energie electrica se face prin bransament din reseaua publica existenta in zona.

Concluzii:

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

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Clima

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

Aerul

Nu exista surse de poluare majore in zona.

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

Apa

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

Solul

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

Nivelul fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre

și dinspre centrul orasului Iasi. Valorile înregistrate se înscriu în limitele admise (până la 60 dB).

După cum am arătat în capitolele de mai sus, în zona studiată și în zonele înconjurătoare există construcții cu diferite funcțiuni: locuințe individuale, locuințe colective, spații comerciale, spații pentru servicii publice, etc.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă de o deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția de Mediu Iași, în zona studiată nu există surse majore de poluare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice.

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

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

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

În condițiile actuale nu sunt prezente riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Elementele cu potențial turistic și balnear lipsesc din zona studiată.

Concluzii

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

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

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

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

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 49 / 25.03.2021, pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei cladiri cu functiunea LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE.

Punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de

dezvoltare urbanistică a zonei

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

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

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorilor, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se deschide o nouă direcție de dezvoltare urbanistică în ceea ce privește dotările rezidențiale mixte ce rezolvă și probleme de trafic.

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

Prin amplasarea într-o astfel de zonă a unor funcțiuni mixte, se disting în primul rând necesitățile ce țin de dotarea edilitară minimă necesare unei astfel de zone ce se dorește a se dezvolta în viitor.

Realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare unitare, va permite publicului să beneficieze, în condiții de confort și siguranță, de toate serviciile oferite.

Din punct de vedere urbanistic și arhitectural zona va fi îmbunătățită prin ameliorarea aspectului urban al zonei, care are în prezent un caracter specific zonei periurbane, iar din punctul de vedere al protecției mediului situa se va îmbunătăți prin construirea de clădiri noi cu caracteristici energetice conforme normelor europene, crearea de spații verzi cu întreținere permanentă și gestionarea deșeurilor conform normelor în vigoare.

Oportunitatea principală o reprezintă situarea amplasamentului într-o zonă ușor accesibilă a Municipiului Pascani, cu funcțiunea dominantă de locuire, dar și cu alte funcțiuni de servicii.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone, având în vedere că pe în imediată apropiere există deja o zonă de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E. Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Unul dintre aceste obiective se referă la ameliorarea cadrului construit existent.

Aceasta implică:

- extinderea pe terenuri noi și valorificarea la maxim a potențialului acestora;
- ameliorarea circulației și realizarea unor cai de acces optime la zonele nou constituite;
- înnoirea fondului de locuințe;
- dezvoltarea zonelor dedicate serviciilor.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, având asigurată stabilitatea generală și locală.
- Prin amenajările propuse se va asigura scurgerea corespunzătoare a apelor pluviale
- Construcția realizată se încadrează din punct de vedere urbanistic în ansamblul creat.

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

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

“Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani” și “Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.-ului” avizat și aprobat în 2009 încadrează terenul în unitatea teritorială de referință **8ISL – institutii de interes local**.

Caracteristici parcela: conform PUZ.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform PUZ.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: conform PUZ.

Indicatorii urbanistici obligatorii

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

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

Regim de înălțime – conform PUZ.

Accese și circulații - conf. PUZ - pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică.

Echipare edilitară – zona echipată edilitar.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu prezintă multe elemente atractive naturale. Zona studiată nu beneficiază de un cadru natural prea elaborat

Terenul în discuție are un potențial evident, fiind amplasat într-o zonă relativ centrală cu funcțiuni mixte funcțiunea dominantă de locuire.

Amplasamentul prezintă caracteristicile unui peisaj periurban eterogen în curs de dezvoltare. Prin inserția clădirii nu se aduc prejudicii imaginii de ansamblu.

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

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal se face din str. Calea Romanului, strada existentă, amplasată pe latura vestică a terenului studiat, asfaltată, cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal variabil aprox 8.9m și trotuar pe ambele părți ale carosabilului – existent și pastrat. De asemenea se va asigura acces pietonal și auto se face și din str Gavril Gheorghiu, strada existentă, amplasată pe latura estică a terenului studiat, asfaltată, cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal variabil existent de aprox 5.6m lățime. Se propune lărgirea drumului până la lățimea părții carosabile de 7m, beneficiarul cedând din lot suprafața necesară acestei intervenții.

Căile de acces și circulațiile în interiorul incintei se vor realiza astfel încât să respecte

prevederile legislației în vigoare, respectiv ale art. 25, alin. (1) și anexa 4 din HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Aceste străzi au gabaritul necesar pentru a satisface fluxul de circulație auto din zona din momentul de față.

Amenajarea incintei va cuprinde platforme pentru circulație auto și parcaje de suprafață pentru beneficiari.

Parcarea va fi amenajată atât la suprafața terenului cât și în demisolul acestuia. Locurile de parcare vor fi calculate la faza DTAC, în raport cu funcțiunile edificate, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, astfel:

- 1 loc de parcare / 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun
- 1 loc de parcare la 100 mp / ADC pentru comerț și birouri

Pentru faza PUZ s-a aproximat un necesar de 16 locuri de parcare din care 6 la nivelul terenului și 10 la demisolul construcției propuse

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

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

Accesibilitatea pe amplasament și înscrierea în circulație se face din str. Calea Romanului și str. Gavril Ghoerghiu. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

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

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

Pentru asigurarea continuității fluxului pietonal, în dreptul acceselor se vor amenaja treceri de pietoni și vor fi semnalizate cu indicator rutier și trotuare de lungul proprietății

Nu sunt amenajate piste pentru bicicliști în apropierea amplasamentului studiat, chiar dacă profilul străzii Calea Romanului ar permite acest lucru.

Pentru persoanele cu handicap locomotor se vor amenaja rampe la trecerile de pietoni și la unele obiective de interes general din zonă

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pâncani, are suprafața de 1500,00 mp.

La momentul elaborării acestui PUZ, terenul studiat este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Pâncani – este încadrat în unitatea teritorială de referință **8ISL – institutii de interes local**.

Având în vedere că pe amplasamentul studiat se dorește construirea unui imobil de locuințe colective, birouri, spații comerciale, împrejurimi, este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Având în vedere caracteristicile morfo - structurale ale zonei, coreland prevederile PUG cu dezvoltarea actuală și previziunile privind dezvoltarea viitoare a zonei se propun următoarele:

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Terenul va putea avea următoarele reglementări

UTR 1 - LBm – Locuinte colective cu regim mediu de inaltime, birouri si spatii comerciale**FUNCTIUNI:**

- Locuinte colective
- Birouri, comerț, spații comerciale, prestari servicii;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc, condițiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.4.
- Utilitati pentru functiunile sus mentionate;
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu prezinte la stradă un front mai mare de 30,0 m și nu se învecinează pe oricare din parcelele alăturate de o clădire similară, ci numai cu clădiri având liber accesul trecătorilor
- Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul SC Delgaz Grid SA,
- Romtelecom sau alti detinatori de utilitati cu retele aeriene din zona studiata

UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Terenul studiat are o forma rectangulara. Se mentine forma si suprafata de 1500,00 mp a terenului studiat.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regim de aliniere principal - Constructiile propuse se vor amplasa la min. 2,00m fata de limita proprietatii spre Str Calea Romanului,
- regim de aliniere posterior - minim 2,00 m fata de limita de proprietate Est (str Gavril Gheorghiu)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- regim de aliniere lateral
- minim 2,00m fata de limita de proprietate spre Sud,
- minim 1,00m fata de limita de proprietate spre Sud;

În funcție de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spațiu și de oportunitățile de finanțare, suprafețele construite și desfășurate ale corpurilor propuse se pot modifica, cu respectarea condițiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite a procentului de ocupare al terenului și a coeficientului de utilizare al terenului, de distanțele dintre clădiri prevăzute în legislație și normative, precum și a condițiilor prevăzute de normativele PSI și a condițiilor de însorire și iluminare naturală a spațiilor.

Amplasarea oricărei alte construcții noi sau amenajare/extindere a clădirilor existente pe amplasament se va face cu respectarea aliniamentelor și a indicatorilor urbanistici prevăzuți în prezenta documentație.

Conform PUZ: accesul auto și pietonal se face din Str. Calea Romanului, strada existentă cu profil transversal variabil de aprox 8.9m și trotuare pe ambele părți ale străzii, și prin str Gavril Gheorghiu, strada propusă spre largire la 7,00.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- Asigurarea parcajelor se va realiza doar în incinta studiată, în afara domeniului public, dimensionate conf. HG 252/1996.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectând prevederile legale, funcție de rezolvarea funcțională adoptată.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ la streșină/atic - 13,50m de la CTN, măsurată de la CTN până la atic/streasina.
- REGIM DE INALTIME – max D+P+3E

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 15% din suprafața terenului.

IMPREJMUIRI

- se recomandă ca împrejmuirea la strada să lipsească, delimitarea se poate face cu mobilier urban și spații verzi;
- dacă nu pot să lipsească gardurile spre străzi vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 m, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca spre vecini anexe, echipamente tehnice specifice (post trafo, etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 2,00 mp
ADC/mp teren

BILANTUL TERITORIAL TOTAL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața totală teren	1500,00	100,00	1500,00	100,00
Suprafața intravilan	1500,00	100,00	1500,00	100,00

Din care	Suprafata construita/construabila	0,00	0,00	750,00	50,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00	525,00	35,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii	1500,00	100,00	225,85	15,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la reseaua publica de distributie existenta pe Str. Calea Romanului. Alimentarea cu apa se poate realiza prin bransarea la reseaua publica de distributie existenta in baza unui proiect tehnic de bransare.

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

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

Canalizare

Canalizarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale provenite de la constructii se poate realiza prin bransament la reseaua publica de canalizare existenta pe Str. Calea Romanului.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

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

CONCLUZII

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

Alimentarea cu energie termică

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

Deseurile menajere

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

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

Serviciul de colectare, transport și depozitare a deșeurilor menajere va fi asigurat de către

societatea de salubritate locala. Depozitarea recipietelor pentru colectare selective se va face pe o platforma betonata aflata la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele locuintelor

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va realiza din reseaua publica de distributie a energiei electrice existente pe str. Calea Romanului, in baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Studiul de solutie va fi intocmit de un proiectant atestat ANRE si avizat in CTE DELGAZ-GRID SA.

Telecomunicatii

Alimentarea cu telefonie, cablu și internet se va realiza prin bransare la rețelele existente a mai multor operatori situați la străzile Calea Romanului sau Gavril Gheorghiu și la care sunt racordate clădirile existente din zonă

Alimentarea cu gaze naturale

Constructiile se va bransa la reseaua de distributie existenta in zona apartinand Delgaz Grid S.A.

Traseele retelelor si instalatiilor vor fi pe cat posibil rectilinii.

In zona studiata, conductele subterane de distributie se vor poza numai in teritoriul public, folosind traseele mai putin aglomerate cu instalatii subterane.

Masurile ce vor fi adoptate in etapa de realizare a constructiilor, respectiv in etapa de functionare, pentru cresterea eficientei energetice prin izolarea corespunzatoare a cladirilor ce se vor construi, respectiv utilizarea in exploatare a instalatiilor/ehipamentelor cu consum de energie scazut, vor reduce in mod semnificativ impactul asupra resurselor utilizate si respectiv consumul de gaz metan. Sistemele proiectate pentru asigurarea utilitatilor pe amplasament nu prezinta riscuri pentru zona studiata.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Toate functiunile din zona studiata vor avea caracter nepoluant, luandu-se toate masurile pentru eliminarea poluarii de tip apa – aer – sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale si evitarii riscurilor legate de inundare a spatiilor de sub cota terenului natural.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un bazin vidanjabil, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

Deasemenea drumurile vor avea imbracaminti si profiluri transversale corespunzatoare pentru o buna utilizare si pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

Mentinerea calitatii mediului in limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstructie ecologica, asigurarea dezvoltarii sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie sa se faca catre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizata a emisiilor, in corelare cu progresul stiintific si tehnic in domeniu, in functie de disponibilitatile financiare existente (studii cost-eficienta);

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi evacuate către rețeaua publică locală administrată de APAVITAL SA

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea și permanenta întreținere corespunzătoare a spațiilor plantate ce se vor amenaja. În acest sens, pentru a se obține o suprafață plantată cât mai mare, propus de min 15%, s-a propus un procent de ocupare a terenului de max. 50%.

Deseurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată în baza unui contract încheiat.

Aer - Prin activitatea desfășurată nu se elimină noxe sau alte categorii de poluanți ai aerului.

Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei

Principală sursă de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la construcțiile propuse și apele colectate de pe suprafețele spațiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare ale clădirilor vor fi canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă în sistemul centralizat de canalizare al municipiului.

Instalația de canalizare a clădirii se va compune din coloane menajere, sifoane de pardoseală, conducte de legătură de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare din incintă parcele și de aici la rețeaua strădală. Racordarea la rețeaua strădală se va realiza prin intermediul caminelor de canalizare exterioare. Rețelele de incintă, atât cele de alimentare cu apă rece și canalizare cât și rețelele de termoficare sau încălzire, se vor monta în canale de protecție subterane și vor fi hidroizolate astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere.

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, în funcție de diametre, dar nu mai mici decât pantele minime prevăzute în STAS 1795. La schimbările de direcție, precum și în zona ramificațiilor, se vor prevedea piese de curățire.

Sol - În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deseuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apă, aer și sol) datorită efectului lor conjunct ecologic și economic. Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv în containere etanșe și vor fi preluate de serviciul de salubritate. Se interzice cu desăvârșire depozitarea pe sol sau îngroparea oricărui tipuri de deseuri solide sau lichide.

O altă măsură ar fi protejarea solului de infiltrații de apă meteorică în cantități mari și antrenarea de poluanți sau provocarea de alunecări locale sau chiar generale ale solului. În acest sens sistematizarea verticală, pantele de scurgere și rigolele la suprafață, precum și rețelele de drenuri subterane vor proteja solul de posibile accidente nedorite.

Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor - Funcționarea nu produce zgomote care să depășească limita admisă de lege pentru zone de locuit.

Pentru reducerea poluării sonore se propun plantații de arbori care să reducă propagarea undelor sonore, suprafețe opace realizate din materiale absorbante, care reduc reflectarea undelor sonore, utilizarea de materiale durabile, dar și cu un grad de elasticitate mai ridicat pentru suprafețele de circulație carosabilă și pietonală.

Pentru reducerea poluării sonore datorită traficului auto se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea și modernizarea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Prevenirea riscurilor naturale

Se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri și de pe terenul amenajat să se facă către un bazin vidanjabil, fără să afecteze proprietățile învecinate.

Deasemenea drumurile vor avea îmbracaminti și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

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

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- întreținerea carosabilului,
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente

care să asigure protecție tot timpul anului.

Disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore pot fi eliminate prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene de cablu-Tv.

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);

Depozitarea controlată a deșeurilor

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei studiate sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorphe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

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

Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice.

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

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În zonă nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate. Terenurile înconjurătoare ar trebui plantate cu spații verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Terenurile pe care se va construi sunt parțial curți construcții, restul terenurilor se vor scoate din circuitul agricol pe măsura construirii și în limitele indicatorilor urbanistici aprobați.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

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

Valorificarea potentialului turistic și balnear

În zona studiată nu există factori cu potențial turistic sau balnear.

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

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

CONCLUZII - Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta faptul că funcțiunea propusă și capacitatea ei nu aduce elemente care să disturbe sau să polueze mediul înconjurător.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Amplasamentul studiat este proprietate SC AUTO TRANS COM SRL

Terenul are o suprafață totală de 1500mp

În zona se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La Nord – terenuri proprietate publică - ;
- La Vest – str Gavril Gheorghiu;
- La Est – str Calea Romanului;
- La Sud – teren proprietate Consiliul Local Pascani;

Obiective de utilitate publică existente

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	Lungime	Suprafață
Instituții publice și servicii					
-Nu sunt în zona studiată					
Gospodărire comună					
-Nu sunt în zona studiată					
Căi de comunicație					
Str Calea Romanului – drum asfaltat			Da	59.25 m	
Str Gavril Gheorghiu - drum asfaltat			Da	54.95 m	
Infrastructura majoră					
Rețele de energie electrică, canalizare, alimentare cu apă, alimentare cu gaz			Da		
Salvarea, protejarea și punerea în valoare a parcurilor și rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii					

Nu exista in zona studiata					
Sisteme de protecție a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantații de arbuști;					
Apărarea tarii, ordinea publica si siguranța naționala					
-nu este cazul.					

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

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

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

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

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

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

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

Priorități de intervenție

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

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea drumurilor existente și a circulației pietonale.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

Avându-se în vedere poziția amplasamentului la nord față de intersecția străzii Calea Romanului cu str Rozelor, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

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

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

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

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

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

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

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

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

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

De asemenea, rețeaua interioară de circulație carosabilă și pietonală, spațiile verzi și locurile de joacă vor fi în sarcina investitorului



Intocmit,
Arh. CRISTIAN FLORIN BODNAR



Sef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU

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

CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pașcani, ce se constituie ca **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE**, adresa str Calea Romanului, nr. cad. 63105, având ca beneficiari pe **SC AUTO TRANS COM SRL** și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Teritoriul luat în studiu are o suprafață de 1500 mp prin PUZ și se află situat în intravilanul municipiului Pașcani, în partea de Sud, pe un platou, cu cai de acces pe laturile de V și E, și proprietăți publice neconstruite pe celelalte laturi.

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

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

Prin regimul de construibilitate nu se depasesc indicatorii teritoriali din PUG, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism locuinte CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE si functiuni complementare cu caracter nepoluant.

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

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

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

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

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

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata

sau pe calea de acces si trotuar.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever ;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare ;

Este interzisa alimentarea cu apa a populatiei prin folosirea instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani), apa potabila fiind asigurata exclusiv prin intermediul retelelor centralizate de alimentare cu apa a localitatii.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalitati

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

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitare a propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor

de gaze, canalizare, a cailor de comunicare si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform . R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor din R.G.U.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de Urbanism

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:
- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

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

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite

explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

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

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

- 2,00 m – pentru ferestre de vedere, balcoane si alte lucrari asemanatoare, fata de limita de proprietate
- 1,00 m – pentru ferestre de vedre, balcoane si alte lucrari asemanatoare, neparalele cu limita de proprietate ;
- 0.6 m - daca nu sunt ferestre;

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

Sunt admise retrageri față de aliniamentele principale stabilite doar cu acordul vecinilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire,

vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

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

Regimul de inaltime al constructiilor:

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

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositionale, etc.

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

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi de cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- Imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993, anexa nr 5 din RGU HG525/1996.

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

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

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 15 % din suprafata dintre aliniament si cladiri

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- se recomanda ca imprejmuirea la strada sa lipseasca, delimitarea se poate face cu mobilier urban (jardiniere, banchete, etc.), spatii verzi sau din diferente de pavaj.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a unor imprejmuiri opace mai înalte de 2,00 m.

- Este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale. Proiectanții vor avea în vedere obținerea unei imagini urbane civilizate și unitare.

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Subunități funcționale

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafață totală de 1500,00 mp și este în proprietatea beneficiarului **SC AUTO TRANS COM SRL**.

Teritoriul aferent PUZ-ului se va amenaja având la bază Reglementările Urbanistice ce sunt rezultat al analizei efectuate, ca și separarea să într-o singură **Unitate Teritoriale de Referință** după cum urmează:

UTR LBm- zona mixta continand locuinte, servicii publice, servicii de interes general (servicii colective și personale, comerț).

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic, condițiile generale fiind cele prevăzute de Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat se încadrează într-o unitate teritorială de referință nou creată, unică, - LBm.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- 1.1. Locuire colectivă, permanentă sau temporară, în regim hotelier
- 1.2. Clădiri cu spații comerciale, birouri, cabinete, inclusiv funcțiuni complementare acestora;
- 1.3. Spații pentru activități comerciale și de servicii publice, inclusiv funcțiuni complementare acestora;
- 1.4. Mobilier urban specific;
- 1.5. Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc, condițiilor impuse de Ord. MS 119/2014, modificat și completat prin Ord. 994/2018 și Ord. 1378/2018 – art.4.
- 1.6. Utilități pentru funcțiunile sus menționate;

ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 2.1. Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul detinatorilor de utilitati din zona
- 2.2. Toate clădirile cu functiuni mixte vor putea avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- 3.1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 3.2. construcții provizorii de orice natură;
- 3.3. depozitare en gros;
- 3.4. stații de întreținere auto;
- 3.5. curățătorii chimice
- 3.6. depozități de materiale refolosibile
- 3.7. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 3.8. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.9. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 3.10. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.11. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu este cazul

ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:

- nu este cazul

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

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

- 6.1. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7,00m
- 6.2. Cladirile propuse vor fi concepute pentru a raspunde necesitatilor impuse de functiunile permise, in conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actuale.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

- 7.1. Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari U2 cu linie rosie si au urmatoarele distante: Pe latura de V terenul este adiacent cu strada Calea Romanului – minim 2 m fata de limita de proprietate si minim 12.00 metri pana in axul drumului.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE

LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 8.1. Aliniamentele laterale** pe latura din N si S a terenul sunt invecinat cu terenuri apartinand domeniului public. Aliniamentul propus este la 2,00 metri fata de limita de proprietate Nord, respectiv 1m pentru limita proprietate Sud
- 8.2. Aliniament posterior** pe latura din spate E terenul este invecinat cu str Gavril Gheorghiu. Aliniamentul propus este la distanța de 2 m față de limita proprietatii, min 5m ax drum;
- 8.3.** Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi : platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFO, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu.
- 8.4.** Limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, cu respectarea codului civil sau acordul vecinilor afectati
- 8.5.** Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri,etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.
- 8.6.** In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie contra incendiului si de alte norme tehnice specifice

ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE

- 9.1.** Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat din drumurilor adiacente teritoriului studiat, situate in partea de Vest, respectiv Est, dimensionate corespunzator, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

ART. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 10.1.** Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor.
- 10.2.** Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ART. 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- 11.1. INALTIMEA MAXIMA** la streasina sau atic a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de regulament: maxim 13,5m masurat de la cea mai inalta cota a terenului natural (CTN)
- 11.2. REGIM DE INALTIME** – D+P+3E

ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 12.1.** Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerintelor și prestigiului investitorilor și zonei.
- 12.2.** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- 12.3.** Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 12.4.** Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ART. 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 14.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.
- 14.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.
- 14.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ART. 15 – IMPREJMUIRI

- 15.1. Se vor realiza imprejmuiri cu gard, gard viu sau alte tipuri.
- 15.2. Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj
- 15.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 16.1. Procentul de Ocupare a Terenului va fi
P.O.T. de maxim 50,00 %

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

- 17.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:
C.U.T. va fi maxim 2 mp ADC/mp in zona studiata.
- 17.2. Se admite depasirea C.U.T.-ului stabilit prin aceasta documentatie numai in cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistic Zonal

ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ

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

SECTIUNEA IV

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

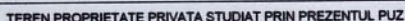
19.1. Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

Întocmit
Arh. CRISTIAN-FLORIN BODNAR



Sef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU





verificator/expert	nume	semnatura	cerinta		
FAB CASA NOUA J22/1784/2006			ARHITECTURA URBANISM INGINERIE	BENEFICIAR: AUTO TRANS COM SRL	Pr. Nr. 36
specificatie	nume	semnatura	Scara	INTOCNIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE* mun.Pascani, str Calea Romanului, nr 9, jud Iasi	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu	<i>[Signature]</i>	1/500		
Proiectat	conf eTerra		APR	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	Pl.Nr. U00
Desenat	arh. F. Bodnar	<i>[Signature]</i>	2021	CONF eTerra	