



ROMÂNIA

JUDETUL IASI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI

Str. Ștefan cel Mare, nr. 16, cod 705200 PAȘCANI-ROMÂNIA

Telefon/Fax; 0232-762300; 0232-766259

e-mail: office@primariapascani.ro

urbanism@primariapascani.ro

Nr. 136//80/ 28 - 01.2014

CATRE,

Ciltea Liviu, administrator al SC THIC IZOLATII TERMICE SRL, cu sediul in str. Morilor, nr.18, judetul Iasi.

Analizand documentatia prezentata de dumneavoastra, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 republicata si completata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, aproba emiterea pentru lucrarea " **Plan Urbanistic Zonal – construire hala de productie, imprejmuire, bransamente si racorduri** ", a unui

- AVIZ DE OPORTUNITATE -

- Adresa : strada Alunis, nr. cadastral 60270, municipiul Pascani, judetul Iasi ;
- Investitor : SC THIC IZOLATII TERMICE SRL
- Cadrul legal: prevederile art. 32, aliniatul (1), litera b) din Ordonanta nr. 27/2008, care completeaza Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Urmare a cererii nr. 136/80/07.01.2014 inregistrata la Primaria municipiului Pascani, S.C. IZOLATII TERMICE S.R.L. a solicitat emiterea avizului de oportunitate in vederea construirii hala de productie, imprejmuire, bransamente si racorduri.

Pentru imobilul : teren liber situat in municipiul Pascani, dupa cum urmeaza :

- proprietate SC IZOLATII TERMICE SRL – in suprafata de 6000 mp. nr. cadastral 60270.

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

Terenul care urmeaza sa fac obiectul documentatiei PUZ se afla in municipiul Pascani, in suprafata de 6000 mp nr. cadastral 60270. Proprietatea are ca vecinatati urmatoarele proprietati : la Nord proprietatea mostenitorilor Constantin , la Est Consiliul Local Pascani , la Sud proprietatea Maftei Gheorghe, la Vest – Str.Alunis.

2. Categoria functionala/categoriile functionale/ ale dezvoltarii si eventualele servituri:

Conform PUG municipiul Pascani, terenul este liber de constructii fiind parcelat in vederea construirii unei hale de productie, imprejmuire, bransamentesi racorduri .Terenul are restrictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ. Categoria de folosinta actuala a terenului : teren arabil.

Propuneri ale investitorului: realizarea unei hale de productie, imprejmuire, bransamente si racorduri si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a functiunii propuse; asigurarea de acces pietonal si auto facile; asigurarea unui procent de ocupare a terenului POT max 40 %; CUT max 0,90, regim de inaltime P, cuprins intre 4,00 si 12,0 m. pe teren proprietate, limita edificabilului:

- Aliniament principal minim 6,00 metri de la strada ;
 - Aliniament lateral minim 5,00 metri fata de limita de proiprietate ;
 - Aliniament posterior minim 5.00 metri fata de limita de proiprietate;
- Utilitatile publice se vor asigura pe cheltuiala proprietarului terenului.

PRIMAR,
ING. DUMITRU PANTAZI



SECRETAR
CONS. JUR. MIRCEA ZUZAN

SERV. URBANISM
ING. CIPRIAN PRISECARU

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE,
IMPREJMUIRE,
BRANSAMENT SI RACOD ELECTRIC
(E-ON MOLDOVA)**

MUN. PASCANI, str ALUNIS, nr cad 60270

Proiect Faza : **PUZ**

Beneficiar : **SC THIC IZOLATII TERMICE SRL**

Volumul cuprinde : **Piese scrise si desenate**

Exemplar nr: ...

februarie 2013

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul 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 aprobat
- 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

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PIESE DESENATE

Plansa U0	Incadrare in zona	1/2000
Plansa U00	Incadrare in zona	1/5000
Plansa U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/1000
Plansa U2	Reglementari urbanistice	1/1000
Plansa U3	Reglementari, echipare tehnico edilitare	1/1000
Plansa U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
Plansa U5	posibilitati de mobilare urbana	1/500

Intocmit,
arh. SEBASTIAN SAVESCU

FISA DE RESPONSABILITATI

URBANISM

Arh.

SAVESCU SEBASTIAN

Arh. Stg.

BOGHEAN MARIUS-FLORIN

INSTALATII

ing

LAURENTIU HERGHELEGIU

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT SI RACOD ELECTRIC (E-ON MOLDOVA)**
- Amplasament: **MUN. PASCANI, str ALUNIS, nr cad 60270**
- Beneficiar: **SC THIC IZOLATII TERMICE SRL**
- Proiectant general: **s.c. Sam Ideas s.r.l.**
- Data elaborării: **FEBRUARIE 2013**

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT SI RACOD ELECTRIC (E-ON MOLDOVA) – va stabili regimul de construire pentru parcela studiată, cu influențele spre vecinătățile imediate. Se va stabili regimul tehnic aferent construcțiilor ce se vor implanta.

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

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

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

Beneficiarul este în posesia terenului cu o suprafață totală de 6000,00 mp. Terenul are o formă rectangulară.

Prin prezenta documentație se stabilesc limitele de construibilitate, regimul de înălțime și aliniamentele posibile.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- - Legea 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare
- - Legea 114/1996 republicată în 1997, cu modificările și completările ulterioare
- - Legea 184/2001 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare
- - 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
- - Certificatul de urbanism nr. 104 / 29.05.2012 emis de Primăria Pascani

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentatii – faza PUZ –se află în extravilanul municipiului Pascani, pe str. ALUNIS, nr. Cad. 60270.

Zona are o densitate construită foarte redusa, pe partea catre Pascani mai existand cateva constructii de locuinte.

Beneficiarul este in posesia terenului, cu o suprafata totala de 6000 mp. Terenul are o forma rectangulara.

Evolutia din ultimii ani a municipiului Pascani a facut ca zona sa fie atractiva pentru realizarea unor investitii imobiliare.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul documentației – faza PUZ – se află în extravilanul municipiului Pascani, pe str ALUNIS, nr. Cad. 60270.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ADMINISTRATIV

Amplasamentul nu apartine intravilanului municipiului Pascani. Din punct de vedere urbanistic zona nu este incadrata intr-o unitate teritoriala de referinta.

2.3.2 RELIEF ȘI GEOLOGIE

Municipiul Pașcani este situat în partea de nord-est a României, pe valea Siretului, în vestul județului Iași, la intersecția paralelei 47°15' latitudine nordică, cu meridianul de 26°44' longitudine estică. La sud se mărginește cu comunele Miroslovești și Stolniceni-Prăjescu, la est cu Ruginoasa și Todirești, la nord cu Vânători și Lespezi, iar la vest cu Valea Seacă.

În partea de jos a orașului, la 208 m altitudine față de nivelul mării, sunt localitățile suburbane Lunca Pașcani și Blăgești, iar în partea din deal, la peste 250 m altitudine, găsim localități suburbane Gâștești, Boșteni și Sodomeni.

Suprafața

Suprafața municipiului Pașcani este de 75,42 km², reprezentând 1,37% din suprafața județului Iași.

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 Fălticenilor, 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 municipiului Pașcani prezintă un relief variat, cu caracteristici distincte fiecărei subunități.

Podișul Fălticenilor, cunoscut și sub numele de Podișul Moțca, se caracterizează prin prezența unor culmi deluroase la limita vestică a teritoriului, cu altitudini de peste 400- 450 m, altitudinea maximă fiind 456 m, în dealul Runcul și 455 m în dealul Lutăriei. Acestea se continuă spre est printr-un relief de terase ce coboară treptat de la 400 la 230 m. Culoarul Siretului se suprapune luncii și teraselor de luncă ale râului Siret, constituind o suprafață plană, largă de 3,5-4,3 km și cu altitudine de 205- 215 m.

Podișul Dealul Mare este reprezentat prin subdiviziunea șeii Ruginoasa- un ansamblu de dealuri largi și platouri, unele constituind fragmente de terase ale râului Siret, cu altitudini de 225 - 355 m. Trecerea spre lunca Siretului se face printr-un versant abrupt la nord de Blăgești și mai domol la sud de acesta. Lunca Siretului se prezintă sub forma unei suprafețe plane, cu lățime de 4,3 km în nord și 3,5 km în sud, cu altitudine maximă de 215-205 m și pantă longitudinală de cca 1%.

Clima

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

Temperatura aerului

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.

Hidrografia

Aria municipiului Pașcani este bogată atât în ape de suprafață cât și în ape subterane. Principala apă care drenează teritoriul localității de la nord la sud prin partea de est a așezării este Siretul, acesta primind o serie de afluenți al căror debit variabil nu seacă niciodată.

Siretul, la o altitudine de 209 m față de nivelul mării, se distinge printr-o vale largă, cu direcția N-S, cu un grad înalt de meandrare și o pantă medie de 0,5 m la kilometru. Debitul variază în funcție de factorii climatici.

Pe raza municipiului Pașcani nu sunt lacuri naturale, în schimb sunt amenajate heleștee, iazuri și lacuri de baraj.

Vegetația

Vegetația este caracteristică zonelor de podiș. În locurile în care pădurea a fost distrusă, vegetația are caracter de stepă. Pădurea ocupă suprafețe reduse, în estul și vestul municipiului, predominând: fagul, carpenul, gorunul, teiul, mestecănușul și cu o frecvență mai redusă paltinul, arțarul, ulmul, frasinul, stejarul, teiul argintiu și cireșul sălbatic. Arbuștii mai răspândiți sunt: alunul, vornicelul, dârmozul, cornul și socul. În locurile mlăștinoase crește papura, rogozul, nufărul galben, mătasea broaștei, săgeata apei. Flora decorativă, variată, include: salvii, petunii, begonii, micșunele, regina nopții, lalele, bujori, mușcate, trandafiri etc.

Solurile

Structura geologică a zonei nu a favorizat apariția unor bogății de mare valoare economică.

O răspândire mai mare o au argilele sarmațiene și cuaternare, exploatate local, fără o utilizare industrială. La fel gresiile și calcarele sarmatice. Doar nisipurile aluvionare și pietrișurile din Valea Siretului sunt utilizate la prepararea betoanelor de mare rezistență și pentru întreținerea drumurilor. Luturile loessidice sunt, de asemenea, valorificate pe plan local. La acestea se pot adăuga apele minerale sulfuroase, folosite parțial în scopuri terapeutice.

Populația

Populația totală în 2006 era de 43.828 locuitori din care 21.618 populație de sex masculin și 22.210 populație de sex feminin.

Din totalul populației, 98,76% reprezintă populația de naționalitate română, iar 1,24% populația de altă naționalitate (maghiară, rromă, germană, ucraineană, turcă, evreiască, rusă, lipoveană, croată, italiană, moldovenească, altă etnie).

Aer

Poluarea atmosferei reprezintă unul din factorii majori care afectează sănătatea și condițiile de viață ale populației, construcțiile, vegetația (pulberi, gaze nocive și corozive, precipitații acide). Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a factorilor poluanți.

Sursele de poluare urbane sunt:

- încălzirea locuințelor, instituțiilor, întreprinderilor;
- combustibilul folosit la prepararea hranei;
- traficul rutier (individual, transportul în comun, transportul greu);
- generarea curentului electric (CET-urile);
- diverse servicii (spălătorii, vopsitorii auto, distribuție gaze naturale și produse petroliere);
- depozitarea și incinerarea deșeurilor.

Privind global efectele poluării aerului asupra sănătății oamenilor, acestea sunt: efecte cardiovasculare, neurocomportamentale (CO); modificarea componentei sângelui, efecte asupra sistemului nervos (Pb); afectarea funcției respiratorii, iritarea ochilor, nasului, laringelui, disconfortul cutiei toracice, dureri de cap (ozon); afectarea funcției respiratorii (SO₂); morbiditate prin afecțiuni toracice pulmonare (H₂SO₄, NO₂).

Un alt factor care influențează calitatea aerului este vegetația, respectiv spațiul plantat cu funcție de regenerare a calității aerului (din vecinătatea locuințelor, aliniamentele stradale, perdelele de protecție, parcurile și grădinile publice, zonele de agrement).

Vegetația este și ea afectată de poluare. În funcție de cantitatea de SO₂ pe unitatea de timp la care este expusă planta apar efecte biochimice și fiziologice, degradarea clorofilei, reducerea fotosintezei, schimbări în metabolismul proteinelor, lipidelor, apei (necroze, reducerea creșterii plantelor, creșterea sensibilității la agenți patogeni și la condiții climatice).

Traficul rutier reprezintă una din sursele majore de poluare atmosferică, specifice marilor aglomerări urbane. Autovehiculele evacuează în atmosferă un complex de poluanți gazoși și solizi: CO, NO, pulberi cu conținut de Pb (în cazul neutralizării benzinei fără plumb), hidrocarburi din gazele de eșapament și alți compuși organici volatili (aldehide, acizi organici).

Poluanții evacuați de autovehicule contribuie și la formarea poluanților secundari (ozon, oxidanți fotochimici), la acidifierea mediului, la modificarea condițiilor meteorologice, la creșterea frecvenței și persistenței cetei, precum și la formarea smogului fotochimic (nebulozității).

Dat fiind că emisiile din circulație au loc la nivelul solului, impactul maxim al acestora are loc în proximitatea căii de trafic la nivelul respirației umane (h_{max}=2.0 m). Situația se agravează când în trafic sunt implicate autovehicule de capacitate mare (camioane), autovehicule mici neîntretinute corespunzător.

În zona studiată nu se constată o poluare a aerului datorită unei circulații bune a curenților de aer, în special în lungul văii, pe direcția nord-sud.

2.3.3 DATE DE TEREN

Topometria terenului este regulată, relativ plată cu o ușoară pantă spre est.

Prezentul studiu are drept scop:

- determinarea tipului, stării și proprietăților ale straturilor din amplasament în zona activă a fundațiilor;
- semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului;

- stabilirea parametrilor de seismicitate și a parametrilor climatici ai zonei în discuție;
- stabilirea categoriei geotehnice a construcției și a amplasamentului;
- analiza stabilității sistemului construcție-versant;
- terenul are stabilitatea locala si generala asigurata si nu este supus viiturilor din precipitatiile inundatiilor si alunecarilor de teren.

2.4 CIRCULATIA

Calea de acces este str ALUNIS (DE855 Pascani - Motca).

Parcarea autoturismelor se va face in parcarea amenajata in incinta proprietatii.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Beneficiarul este in posesia terenului, cu o suprafata totala de 6000,00 mp. Terenul are o forma rectangulara.

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

Pe latura de nord terenul este invecinat cu un teren aflat in proprietatea mostenitor Constantin.

Pe latura de sud terenul este invecinat cu un teren aflat in proprietatea Sitaru I. si un alt teren aflat in proprietatea Maftai Gheorghe.

Pe latura de vest este adiacent cu str. Alunis.

Pe latura de est este invecinat cu un teren aflat in proprietatea Consiliului Local Mun. Pascani.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se face prin bransarea la rețeaua publica existenta in zona, conform avizului detinatorului de utilitati .

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament.

Procesele desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil, V=15 mc, dupa ce mai intai au fost trecute printr-un separator de grasimi. Vidanjare ase va face la comanda societatii de catre sc Prest Apa Serv sa Pascani conform avizului 3886/22.05.2013

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

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.

Telefonie

In cazul in care se va dori se va realiza cablarea la o retea de telefonie din zona.

Alimentarea cu energie termică

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

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face prin bransament la reseaua existenta in zona.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Dupa cum am aratat in capitolele de mai sus, zona studiata face parte dintr-o zona slab construita.

Clima

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

Temperatura aerului

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.

Hidrografia

Aria municipiului Pașcani este bogată atât în ape de suprafață cât și în ape subterane. Principala apă care drenează teritoriul localității de la nord la sud prin partea de est a așezării este Siretul, acesta primind o serie de afluenți al căror debit variabil nu seacă niciodată.

Siretul, la o altitudine de 209 m față de nivelul mării, se distinge printr-o vale largă, cu direcția N-S, cu un grad înalt de meandrare și o pantă medie de 0,5 m la kilometru. Debitul variază în funcție de factorii climatici.

Pe raza municipiului Pașcani nu sunt lacuri naturale, în schimb sunt amenajate heleștee, iazuri și lacuri de baraj.

Vegetația

Vegetația este caracteristică zonelor de podiș. În locurile în care pădurea a fost distrusă, vegetația are caracter de stepă. Pădurea ocupă suprafețe reduse, în estul și vestul municipiului, predominând: fagul, carpenul, gorunul, teiul, mesteacănul și cu o frecvență mai redusă paltinul, arțarul, ulmul, frasinul, stejarul, teiul argintiu și cireșul sălbatic. Arbuștii mai răspândiți sunt: alunul, vornicelul, dârmozul, cornul și socul. În locurile mlăștinoase crește papura, rogozul, nufărul galben, mătasea broaștei, săgeata apei. Flora decorativă, variată, include: salvii, petunii, begonii, micșunele, regina nopții, lalele, bujori, mușcate, trandafiri etc.

Solurile

Structura geologică a zonei nu a favorizat apariția unor bogății de mare valoare economică.

O răspândire mai mare o au argilele sarmațiene și cuaternare, exploatate local, fără o utilizare industrială. La fel gresiile și calcarele sarmatice. Doar nisipurile aluvionare și pietrișurile din Valea Siretului sunt utilizate la prepararea betoanelor de mare rezistență și pentru întreținerea drumurilor. Luturile loessidice sunt, de asemenea, valorificate pe plan local. La acestea se pot adăuga apele minerale sulfuroase, folosite parțial în scopuri terapeutice.

Populația

Populația totală în 2006 era de 43.828 locuitori din care 21.618 populație de sex masculin și 22.210 populație de sex feminin.

Din totalul populației, 98,76% reprezintă populația de naționalitate română, iar 1,24% populația de altă naționalitate (maghiară, romă, germană, ucraineană, turcă, evreiască, rusă, lipoveană, croată, italiană, moldovenească, altă etnie).

Aer

Poluarea atmosferei reprezintă unul din factorii majori care afectează sănătatea și condițiile de viață ale populației, construcțiile, vegetația (pulberi, gaze nocive și corozive, precipitații acide). Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a factorilor poluanți.

Sursele de poluare urbane sunt:

- încălzirea locuințelor, instituțiilor, întreprinderilor;
- combustibilul folosit la prepararea hranei;
- traficul rutier (individual, transportul în comun, transportul greu);
- generarea curentului electric (CET-urile);

- diverse servicii (spălătorii, vopsitorii auto, distribuție gaze naturale si produse petroliere);
- depozitarea si incinerarea deșeurilor.

Privind global efectele poluării aerului asupra sănătății oamenilor, acestea sunt: efecte cardiovasculare, neurocomportamentale (CO); modificarea componentei sângelui, efecte asupra sistemului nervos (Pb); afectarea funcției respiratorii, iritarea ochilor, nasului, laringelui, disconfortul cutiei toracice, dureri de cap (ozon); afectarea funcției respiratorii (SO₂); morbiditate prin afecțiuni toracice pulmonare (H₂SO₄, NO₂).

Un alt factor care influențează calitatea aerului este vegetația, respectiv spațiul plantat cu funcție de regenerare a calității aerului (din vecinătatea locuințelor, aliniamentele stradale, perdelele de protecție, parcurile si grădinile publice, zonele de agrement).

Vegetația este si ea afectata de poluare. In funcție de cantitatea de SO₂ pe unitatea de timp la care este expusa planta apar efecte biochimice si fiziologice, degradarea clorofilei, reducerea fotosintezei, schimbări in metabolismul proteinelor, lipidelor, apei (necroze, reducerea creșterii plantelor, creșterea sensibilității la agenți patogeni si la condiții climatice).

Traficul rutier reprezintă una din sursele majore de poluare atmosferica, specifice marilor aglomerări urbane. Autovehiculele evacuează in atmosfera un complex de poluanți gazosi si solizi: CO, NO, pulberi cu conținut de Pb (in cazul neutralizării benzinei fara plumb), hidrocarburi din gazelle de eșapament si alți compuși organici volatili (aldehide, acizi organici).

Poluanții evacuați de autovehicule contribuie si la formarea poluanților secundari (ozon, oxidanți fotochimici), la acidifierea mediului, la modificarea condițiilor meteorologice, la creșterea frecvenței si persistenței cetii, precum si la formarea smogului fotochimic (nebulozități).

In zona studiata nu se constata o poluare a aerului datorita unei circulații bune a curenților de aer, in special in lungul văii, pe direcția nord-sud.

Prin activitatea desfasurata nu se elimina noxe sau alte catogorii de poluanti ai aerului.

Apa

Procesele desfasurate nu genereaza apa uzata si nu folosesc apa in procesele tehnologice. Apele uzate menajer vor fi canalizate catre fosa septic propusa pe amplasament. Apele din bucatarie vor fi trecute mai intai printr-un separator de grasimi. Apele preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Sol

In prezent, nu se inregistreaza poluari ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deseuri care sa produca un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic. Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv in containere etanse si vor fi preluate de serviciul de salubritate. Se interzice cu desavarsire depozitarea pe sol sau ingoparea oricaror tipuri de deseuri solide sau lichide.

Nivel fonic

Functionarea nu produce zgomote care sa depaseasca limita admisa de lege pentru zone de locuit.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca prin functiunea propusa si capacitatea ei nu se aduc elemente care sa disturbe sau sa polueze mediul inconjurator.

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie speciala.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 104 / 29.05.2012, pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei hale de productie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- Pe terenul studiat se va putea construi, avand asigurata stabilitatea generala si locala.
- Constructia realizata se incadreaza din punct de vedere urbanistic in ansamblul creat.
- Prin functiunea cladirii nu se aduc neajunsuri vecinatatilor pe termen scurt sau lung.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Nu exista prevederi, terenul fiind in extravilan.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezinta caracteristicile unui peisaj periurban eterogen in curs de dezvoltare. Prin insertia cladirii nu se aduc prejudicii imaginii de ansamblu.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Calea de acces este soseaua ALUNIS, ce face legatura intre Pascani si Motca. Aceasta are gabaritul necesar pentru a satisface fluxul de circulatie auto din zona.

Amenajarea incintei va cuprind platforme pentru circulatie auto si parcaje de suprafata pentru client si angajati.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- **ALINIAMENT PRINCIPAL** – se pastreaza aliniamentul de minim 6,00 de metri de la strada;
- **ALINIAMENTE LATERALE** – pe laturile de nord si sud terenul este invecinat cu parcele libere de constructii. Aliniamentul propus este de 5,00 metri;
- **ALINIAMENT POSTERIOR** – pe latura din spate terenul este invecinat cu un teren liber . Aliniamentul propus este la 5,00 metri fata de limita de proprietate;
- **ACCES** - cladirea are asigurat accesul dinspre strada Alunis;
- **FUNCTIUNEA** - functiunea este de hala de productie, spatii administrative, garaje si parcaje auto;
- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME** este parter+etaj;
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ** la coama va fi de 12,00metri;
- **POT** – 40,00%
- **CUT** – 0,90

BILANTUL TERITORIAL TOTAL

Zone functionale	Suprafata (mp)	% din total
Constructii propuse	745	12,41 %
Circulatii carosabile, pietonale	2200.00	37,70 %
Spatii plantate	3055.00	50,89 %
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	6000.00	100,00 %

REGIMUL DE INALTIME

Pentru constructia studiată va fi parter si etaj.

INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi maxim 40,00%.**

Coeficientul de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,90.**

REGIM DE ALINIERE

Conformarea constructiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite in plansa de reglementari urbanistice - U2, in care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si inaltimea maxima admisa.

Alinament principal – minim 6,00 metri de la strada.

Aliniamente laterale – minim 5,00 metri fata de limita de proprietate

Aliniament posterior – minim 5,00 metri fata de limita de proprietate

FUNCTIUNI ADMISE

Funcțiunea este de Hala productie, cu regin de inaltime parter.

CUT-ul propus este de 0,90.

Unitatea produce tevi, robineti si fittinguri, materiale izolante si alte accesorii destinate instalatiilor

Se propune o constructie care sa se dezvolte pe un nivel suprateran, cu structura in totalitate metalica.

Inchidererile exterioare se vor realize cu panouri sandwich.

Invelitoarea halei va fi realizata din panouri sandwich.

Constructia se va amplasa conform plansei U2.

Principalele functiuni propuse sunt:

- Zona edificabila;
- Spatii plantate;
- Zona circulatie auto si pietonala;
- Prezentul studiu va rezolva urmatoarele obiective principale;
- Stabilirea zonei de implantare a constructiilor;
- Stabilirea regimului de aliniere;
- Reglementarea indicilor urbanistici;
- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor actuale;

Dupa realizarea constructiei, terenul ramas liber va fi amenajat ca zona verde si zona de circulatie pietonala.

Modul de utilizare al terenului este ilustrat prin valorile procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) si a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), care sunt raportati numai la incinta obiectvului de investitie propus (a lotului studiat in aceasta documentatie).

Deoarece pe terenul studiat se propun functiuni complementare, si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata relativ redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Regimul de inaltime va varia in conformitate cu studiul volumetric al zonei si va cuprins intre 4,00 si 12,00 m.

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi maxim 40,00%.**

Coeficientul de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,90.**

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT

Se mai pot realiza anexe ce sa deserveasca funcțiunea de baza - spatii tehnice, depozite, etc sau alte functiuni ce nu aduc inconveniente zonei.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, conform avizului detinatorului de utilități .

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate către bazinul vidanjabil cu capacitatea de 15 mc, propus a se realiza pe amplasament.

Procesele desfășurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil, V=15 mc, după ce mai întâi au fost trecute printr-un separator de grăsimi. Vidanjare se va face la comandă societății de către SC Prest Apa Serv SA Păscani conform avizului 3886/22.05.2013

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

Deseurile menajere

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin bransament.

Telefonie

În cazul în care se va dori se va realiza cablarea la o rețea de telefonie din zonă.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul, încălzirea și prepararea apei calde realizându-se printr-o centrală proprie.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Toate funcțiunile din zonă studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale și evitării riscurilor legate de inundare a spațiilor de sub cota terenului natural.

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

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

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi evacuate către bazinul vidanjabil ce se va realiza pe proprietate prin intermediul rețelei de incintă.

Deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale (containere etanse) si preluate de catre o firma autorizata in baza unui contract incheiat.

Calitatea aerului trebuie mentinuta la cote superioare prin controlarea emisiilor de substante rezultate in urma arderii combustibililor folositi pentru incalzire.

Toate spatiile libere vor fi inierbate si amenajate peisagistic, caracterul reprezentativ fiind foarte important.

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);

Pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune completarea cu spatii plantate acolo unde este posibil.

De asemenea, se propune completarea aliniamentelor stradale si prevederea de arbori cu coroana pentru protectia parcajelor.

La reducerea poluarii generate de traficul auto va contribui si conformarea traseelor carosabile intr-o maniera ce sa asigure fluiditatea circulatiei.

Aer - Prin activitatea desfasurata nu se elimina noxe sau alte categorii de poluanti ai aerului.

Apa - Procesele desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil, V=15 mc, dupa ce mai intai au fost trecute printr-un separator de grasimi. Vidanjare ase va face la comanda societatii de catre sc Prest Apa Serv sa Pascani conform avizului 3886/22.05.2013

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

Sol - In prezent, nu se inregistreaza poluari ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deseuri care sa produca un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic. Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv in containere etanse si vor fi preluate de serviciul de salubritate. Se interzice cu desavarsire depozitarea pe sol sau ingoparea oricaror tipuri de deseuri solide sau lichide.

Nivel fonic - Functionarea nu produce zgomote care sa depaseasca limita admisa de lege pentru zone de locuit.

Concluzii - Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta faptul ca functiunea propusa si capacitatea ei nu aduce elemente care sa disturbe sau sa polueze mediul inconjurator.

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie speciala.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona nu exista obiective de utilitate publica, in afara de str. Alunis.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului in cadrul orasului, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone bine structurate urbanistic prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Crearea unui ansamblu arhitectural cu valente urbane;
- Tratarile de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, incadrate in specificul local.

Intocmit,
Arh. SEBASTIAN SAVESCU

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 P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La momentul elaborării acestui PUZ, nu exista prevedei ale Planului Urbanistic General al Municipiului Pascani.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLAN-ului URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in **municipiului Pascani, pe str. ALUNIS, nr. Cad. 60270** si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament .

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

Prin regimul de constructibilitate nu se depasesc indicatorii teritoriali din PUG, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism mici functiuni economice cu caracter nepoluant.

1. 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 reseaua 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.
- 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. 536 / 23.06.1997.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Reteaua publica de distributie apartinand companiei locale sau surse proprii .
Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:
- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever ;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare ;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice - 50 l / om / zi – instalatii locale
- 100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

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 eficiente 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 gunoierului, 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 evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau disconfort 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 aplicand experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

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

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

Asigurarea echiparii tehnice – 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.

Conform prevederilor legale, pe o distanță de 20 de metri de fiecare parte a axei conductei de transport de gaze naturale, nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.), iar pentru suprafața cuprinsă între 20 și 200 de metri, atât cât reprezintă zona de siguranță, pentru Certificatul de Urbanism, trebuie să se ceară avizul operatorului de gaze.

Pentru protejarea instalațiilor de transport de energie electrică se interzice, atât persoanelor juridice cât și fizice, să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de energie electrică. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt următoarele: 24 de m lățime, pentru liniile cu tensiune mai mică de 110 kv, 37 de m lățime, pentru cele cu tensiune de 110 kv și 55 de m lățime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea construcțiilor în această zonă trebuie cerut avizul operatorului de rețea (conform NTE 003/04/00).

3. 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.

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.

- 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 aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

INSCRIERE IN REGIMUL DE ALINIERE EXISTENT

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

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

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

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

REGIM DE ALINIERE

Conformarea constructiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite in plansa de reglementari urbanistice - U2, in care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si inaltimea maxima admisa.

Aliniament principal se pastreaza aliniamentul de minim 6,00 de metri de la strada.

Aliniament posterior pe latura din spate terenul este invecinat cu un teren liber. Aliniamentul propus este la 5,00 metri fata de limita de proprietate

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII.

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

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

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

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

4. 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.

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

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

5. 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 parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Regimul de inaltime al constructiilor:

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

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

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

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza 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;

6. 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.

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

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

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri.

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Se recomanda, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj.
- Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA.

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

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

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

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Terenul studiat se incadreaza intr-o unitate teritoriala de referinta nou creata, unica, - UTR 1.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Se admit functiuni complementare acesteia : spatii administrative, spatii de cazare, spatii de depozitare materie prima si de preparare a mancarii, spatii exterioare pentru evenimente, spatii pentru utilaje si echipamente ce deserveasc constructia, parcaje, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se mai pot realiza anexe ce sa deserveasca functiunea de baza - spatii tehnice, depozite, etc, sau alte functiuni ce nu aduc inconveniente zonei.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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 care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

O parcela este construibilă doar dacă are lățimea minimă de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1500 m².

Parcele ce nu intrunesc aceste criterii se vor comasa cu una din parcelele adiacente.

Cladirile propuse vor fi concepute pentru a raspunde necesitatilor impuse de functiunile permise, in conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actuale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

5.1 Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si au urmatoarele distante:

Pe latura de vest terenul este adiacent cu strada Alunis – minim 6,00 m fata de limita de proprietate si minim 12,20 metri pana in axul soselei.

5.2 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Aliniament posterior, pe latura din spate terenul este invecinat cu un teren liber proprietate Consiliul local Pascani . Aliniamentul propus este la 5,00 metri fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face din strada Alunis.

7.2 Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructie pentru fiecare obiectiv in parte, planul de sistematizare verticala a intregii zone supusa autorizarii, urmarindu - se in mod special :

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

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor va fi cea prevazuta prin planul de Reglementari si variaza de la intre 4,00 m si 12,00 m.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

10.2 Volumele construite vor fi simple si se vor urmari asigurarea unei insoviri optime a spatiilor interioare.

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

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente, in cazul in care acestea exista.

11.2 Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. **Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.**

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .

11.4 Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5 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.

11.6 Se va asigura epurarea in sistem ptropriu sau centralizat a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1 Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

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

12.3 Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1 Se vor realiza imprejmuiri cu gard, gard viu sau alte tipuri.

13.2 Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj

13.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi

P.O.T. de maxim 40,00 %

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

15.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:

C.U.T. va fi maxim 0,90 in zona studziata.

15.2 Se admite depasirea C.U.T.-ului stabilit prin aceasta documentatie numai in cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistic Zonal

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

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

SECTIUNEA IV

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

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

**Intocmit,
arh. SEBASTIAN SAVESCU**

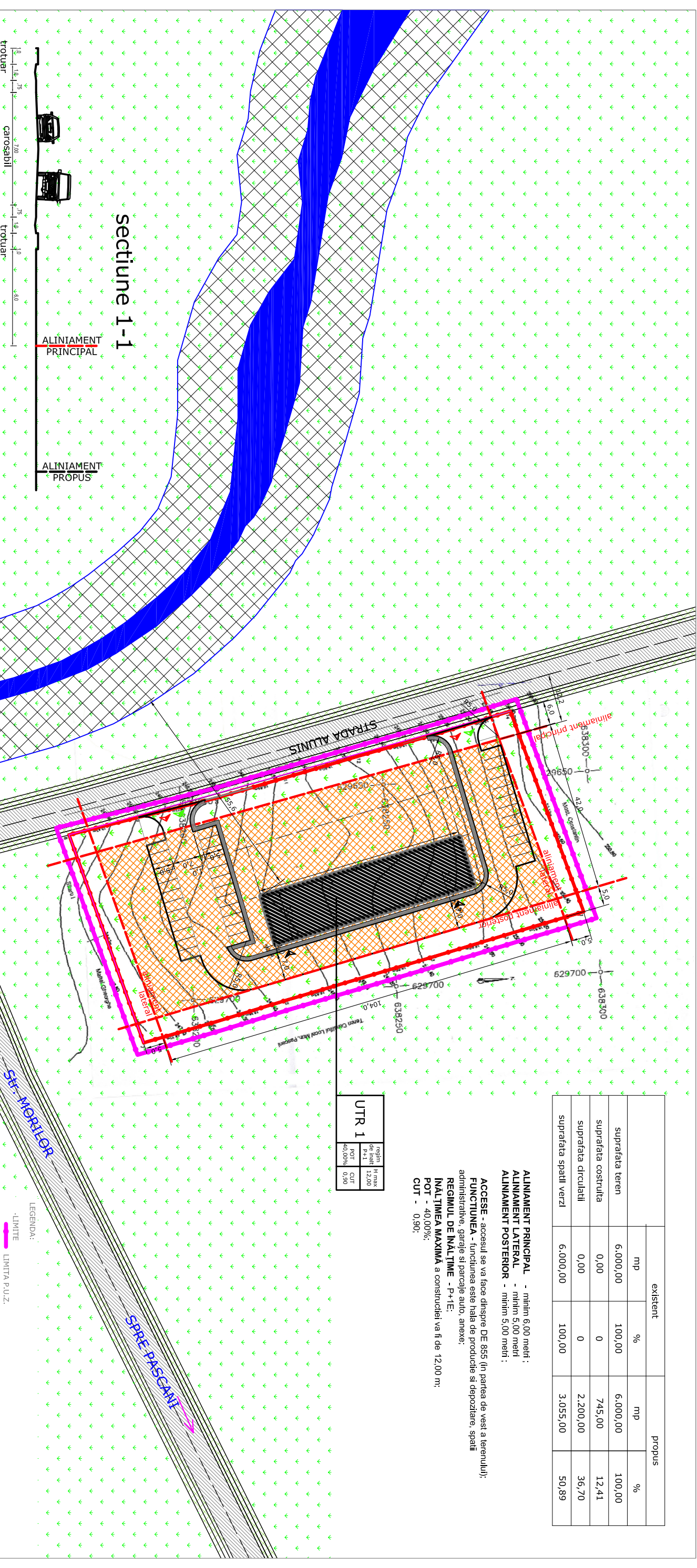
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
suprafata teren	6.000,00	100,00	6.000,00	100,00
suprafata construita	0,00	0	745,00	12,41
suprafata circulatii	0,00	0	2.200,00	36,70
suprafata spatii verzi	6.000,00	100,00	3.055,00	50,89

ALINIAMENT PRINCIPAL - minim 6,00 metri;
ALINIAMENT LATERAL - minim 5,00 metri
ALINIAMENT POSTERIOR - minim 5,00 metri;

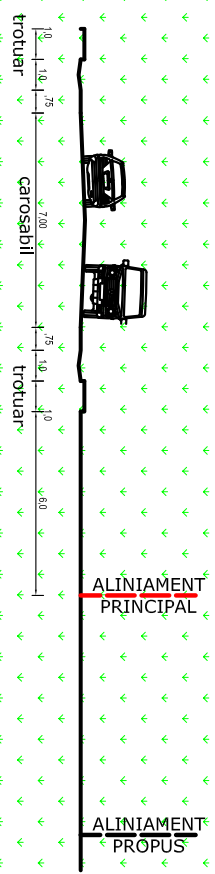
ACCESSE - accesul se va face dinspre DE 855 (in partea de vest a terenului);
FUNCTIUNEA - functiunea este hala de productie si depozitare, spatiu administrativ, garaje si parcaje auto, anexe;

REGIMUL DE INALTIME - P+1E:
INALTIMEA MAXIMA a constructiei va fi de 12,00 m:
POT - 40,00%;
CUT - 0,90;

UTR 1	
regim de inaltime P+1	H max 12,00
POT	40,00%
CUT	0,90



sectiune 1-1



- LEGENDA:
- LIMITE
 - LIMITA P.U.Z.
 - LIMITA PROPRIETATII STUDIATE PRIN P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TERENURI AGRICOLE
 - SPATII VERZI ADJACENTE DRUMURILOR
 - TEREN CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE ADJACENT ALBEI APEI
 - STRAZI, CIRCULATI AUTO
 - TEREN PROPRIETATE PROPUIS SPRE CEDARE PENTRU MODERNIZARE CAI CIRCULATI SI COMUNICATII
- REGLEMENTARI
- ALINIERE STRADALA, CONSTRUCTII - ROPUNIERE
 - ARIE EDIFICABILA PROPUISA
 - CIRCULATIE AUTO SI PARCAJE - ROPUNIERE
 - ALEI PIETONALE - PROPUSE
 - CONSTRUCIE PROPUISA
 - POSSIBILITATI EXTINDERE HALA
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
- INALTIME MINIMA ADMISIBILA
 - INALTIME MAXIMA ADMISIBILA
 - P.O.T. MAXIM
 - C.U.T. MAXIM
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

VERIFICATOR		VERIFICATOR	
SEF PROIECT		SEF PROIECT	
PROIECTAT		PROIECTAT	
DESENAT		DESENAT	
 IASI J22/972/07 CUI 21460206		Beneficiar: SC THIC IZOLATII TERMICE SRL Denumire : RACOD ELECTRIC (E.ON MOLDOVA) Adresa: PASCANI, str ALUNIS, nr cad 60270	
arh S. SAVESCU arh S. SAVESCU arh sig. M. BOGHEAN		I/1/000 REGLEMENTARI URBANISTICE	
ianuarie 2013		U2	
proiect nr 202/2013		faza PUZ	

Conținutul prezentei lucrări este rezultatul unei activități profesionale care implică utilizarea de către proiectant a tuturor informațiilor necesare pentru realizarea proiectului. Proiectul este proprietatea intelectuală a SC SAM Ideas srl Iasi. Reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului sunt interzise prin lege.