
PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, IMPREJMUIRE,
FANTANA, BRANSAMENTE SI RACORDURI, PENTRU TERENUL
IN SUPRAFATA 750MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 3469MP**

mun. Pascani, str Gastesti, nr cad 64904, jud Iasi

Proiect faza : **PUZ**
Beneficiar: **LUPU ION CRISTIAN si LUPU MIHAELA**
Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**
Proiect nr **140 / DECEMBRIE 2017**

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

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 imprejmuiiri.
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala.

III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

VOLUMUL 3. – PIESE DESENATE

PLANSA	NUME	SCARA
U0	Incadrare in zona	1/5000
U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/500
U2	Reglementari urbanistice	1/500
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Posibilitati de mobilare urbana	1/500

FISA DE RESPONSABILITATI

URBANISM

Arh. ELENA DIMITRIU

Arh. BODNAR CRISTIAN-FLORIN

UTILITATI

Ing. MACOVEI OVIDIU

STUDIU GEOLOGIC

SC PROMV MILENIUM SRL
ing. ALEXANDRU VOSNIUC

RIDICARE TOPOGRAFICA

S.C. AGENTIA DE CONSULTANȚĂ SI
MĂSURĂTORI TERESTRE S.R.L.

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, IMPREJMUIRE, FANTANA, BRANSAMENTE SI RACORDURI, PENTRU TERENUL IN SUPRAFATA 750 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 3469MP
Amplasament:	mun. Pascani, str Gastesti, nr cad 64904, jud Iasi
Beneficiar:	LUPU ION CRISTIAN si LUPU MIHAELA
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Data elaborarii:	DECEMBRIE 2017

1.2 OBIECTUL PUZ

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, IMPREJMUIRE, FANTANA, BRANSAMENTE SI RACORDURI, PENTRU TERENUL IN SUPRAFATA 750MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 3469MP - 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 in posesia terenului cu o suprafata totala de 3469,00 mp, din care 750 mp studiat prin prezentul PUZ, conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 2165 / 19.07.2016.

Terenul are o forma rectangulara.

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

- Destinația UTR-ului: extravilan;
- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ;
- 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 ce se va elabora;
- 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 cu un grad de acoperire de 1,2;
- Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Prin prezenta documentatie se stabilesc limitele de constructibilitate, regimul de inaltime si aliniamentele posibile.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Plan topografic scara 1:500 prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.Z. astfel:
 - situația actuală din punct de vedere al analizei topografice;
 - tipologia și dispunerea loturilor în zonă, elemente necesare la analiza parcelarului și la stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor;
 - evidențierea corectă a fondului construit existent - construcții supraterane, drumuri modernizate sau provizorii - cu relațiile și intercondiționările ce s-au constituit în timp în zona;
 - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare (rețeaua electrică, rețeaua de gaze naturale);
 - situația juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcției;
- Plan cadastral reactualizat scara 1/2000;
- Certificatul de urbanism nr. 205/ 01.11.2016 emis de Primăria Municipiului Pascani
- "Plan Urbanistic General al Municipiului Pașcani" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.-ului",
 - Legea 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legea 114/1996 republicata in 1997, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legea 184/2001 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legea 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
 - HG 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea RGU
 - Metodologia de elaborare PUZ - Ghid GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul vizat pentru proiectul - **PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, IMPREJMUIRE, FANTANA, BRANSAMENTE SI RACORDURI, PENTRU TERENUL IN SUPRAFATA 750MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 3469MP** - pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pascani, având categoria de folosință - **teren arabil**- cu o suprafață de **750 mp** din suprafața total de 3469 mp

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Orașul Pașcani a luat ființă în anul 1835 când i se acordă și funcția de târg periodic. Totuși teritoriul ocupat astăzi de municipiul Pașcani a intrat în folosința omului încă din timpul comunei primitive, urme de așezări vechi fiind cartate pe promontoriile terasei Pașcani, pe locul unde astăzi sunt comunele Lespezi la nord și Stolniceni Prăjescu la sud; așezarea Pașcani se dezvoltă abia în epoca feudală.

Condiționat de funcțiile administrative pe care le-a avut orașul și de poziția geografică a acestuia, se poate determina evoluția în timp și spațiu a localității și explica forma tentaculară pe care o prezintă Pașcanii astăzi. Astfel, în prima fază de dezvoltare, orașul se caracterizează prin existența a trei nuclee de-alungul drumului Siretului - actuala stradă Ștefan cel Mare:

- satul Pașcani (actualul cartier Vatra Pașcani);
- curtea feudală (cartierul Centru de astăzi);
- satul Fântânele (zona de nord - vest).

Din cele trei nuclee, numai cel central ocupă un spațiu și avea suficiente condiții de dezvoltare, în celelalte două laterale se adăpostea iobăgimea curții, deoarece aceste nuclee erau situate fie pe terenuri degradate (vatra Pașcani) fie pe terenuri umede (satul Fântânele).

Crearea târgului de jos unde s-au construit Ateliere CFR și calea ferată a constituit un moment de cotitură în viața localității Pașcani. Lipsa brațelor de muncă - a provocat un aflux de populație spre centrul Pașcani, fiind aduși pentru muncile din atelierele CFR specialiști germani și polonezi. Creșterea numerică a populației, prin apariția muncitorilor feroviari, ridică mari probleme pentru Pașcani, având ca rezultat schimbarea structurii localității în centru cu profil industrial - comercial.

Târgul de jos cunoaște cea mai mare extindere după anul 1920, prezentând în perioada dintre cele două războaie o extensie ramificată, cu tendința de a se lega de localitățile Fântânele, Lunca și Blăgești.

Mărturia slabei dezvoltări generale pe care a cunoscut-o în trecut orașul Pașcani se reflectă și în lipsa de monumente istorice și de arhitectură. Se păstrează doar trei vestigii ale trecutului - nu prea îndepărtat - reprezentate de: Palatul Cantacuzino - Pașcanu, de la 1650 și cu refaceri parțiale în sec. XIX, biserica Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril, de la 1664 și cu refaceri în sec. XIX și școala profesională (fost(a) Ateliere CFR) din 1876, denumiri sub care figurează în Lista Monumentelor din județul Iași, în vigoare.

Din anul 1990 se constată un moment de stagnare al activităților economice cu implicații negative în sfera socială, motivat de perioada de tranziție la economia de piață. În consecință o serie de întreprinderi și-au încetat activitatea, altele au reușit să-și mențină profilul inițial în continuare, sau s-au reprofilat.

În cadrul rețelei de localități urbane a județului Iași, municipiul Pașcani are rolul unui centru de echilibru, care exercită influență în partea de vest a teritoriului, cuprinzând în aria sa de polarizare

teritoriile a 11 comune cu un număr de 40 sate care totalizau 57.000 locuitori în anul 1999.

De asemenea, aria de influență a orașului Pașcani se extinde și asupra unor zone din județele Neamț și Suceava.

Având în vedere și relativ recenta trecere a orașului în categoria municipiilor (în anul 1996), se prevede pentru etapa următoare o dezvoltare și intensificare a relațiilor dintre municipiu și localitățile din teritoriu înconjurător, sau din punct de vedere economic, pe arii mai largi, cooperări la nivel regional și național.

Din punct de vedere tipologic, se evidențiază pentru prima dată faptul că localitatea își încetează dezvoltarea pe direcția nord-sud, ocupând noi suprafețe spre vest prin realizarea unor noi cartiere de locuințe individuale. Această atitudine corectează dezvoltarea ulterioară pe direcțiile principalelor căi de comunicații, rezultând noua imagine de localitate dezvoltată compact. Cu toată această transformare, cele cinci sate componente se dezvoltă și ele, încă tentacular, spre localitatea urbană.

Profilul economico - social al comunelor din zonă se va dezvolta și diversifica ceea ce va conduce la dezvoltarea relațiilor economice pe care le are municipiul Pașcani cu localitățile din zona de polarizare. Inevitabil se va intensifica funcția de aprovizionare a orașului Pașcani cu materii prime și produse agro - alimentare, rețeaua de căi de comunicație favorizând transportul acestora.

• Date privind evoluția în timp a unității teritorial - administrative Pașcani

Până în anul 1968, anul reorganizării teritorial-administrative a țării, pe lângă funcția industrială și important nod de cale ferată pe care și-o menține și astăzi, municipiul Pașcani a mai îndeplinit și funcția administrativă de centru de raion. Astăzi funcția administrativă se rezumă doar la coordonarea activităților celor 5 localități aparținătoare.

Configurația, suprafața și limitele administrative actuale au fost stabilite prin Legea nr.2/1968 când s-a aplicat noua împărțire administrativ-teritorială a țării.

În conformitate cu pr. nr. 13350/1995 "P.A.T.J. Iași", municipiul Pașcani are funcția de "sistem județean de sprijin", reprezentând centrul urban cu rol de echilibru în dezvoltarea zonelor județului, datorită faptului că este un important centru economic, demografic, cu un număr însemnat de locuri de muncă, echipări și servicii diversificate.

• Evoluția localității după 1990

În comparație cu prevederile Legii sistematizării nr. 58/1974 de desființare a unor localități, sau de reducere a suprafețelor intravilane în altele, care obliga dezvoltarea localităților pe suprafețe restrânse, indiferent de dinamica și potențialul propriu, după 1990, mai exact din momentul aplicării Legii nr. 18/1991 și a legilor reformei economice, se constată o abordare diferită, determinată de apariția proprietății private asupra terenurilor și încurajării inițiativei particulare prin apariția I.M.M.-urilor.

Punerea în posesie a terenurilor către proprietari a fost momentul care, printre altele, a relansat activitatea de construcții de locuințe individuale, reprezentând o presiune puternică asupra administrației locale cu privire la extinderea intravilanelor localităților, precum și intervenții în zonele de locuințe cu obiective incompatibile din punct de vedere funcțional.

De regulă aceste construcții noi s-au amplasat în lungul drumurilor (naționale, județene, comunale), prelungind tentacular intrările în localități, departe de rețelele tehnico-edilitare, contrar principiilor urbanistice de dezvoltare durabilă.

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

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentatii – faza PUZ –se află în extravilanul municipiului Pascani, pe str. Gastesti, nr. cad. 64904.

Zona are o densitate construită redusă, pe drumul dispune Pascani prin DJ208 spre suburbia Gastesti existand terenuri cu destinatia pentru locuire

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul documentației – faza PUZ – se află în extravilanul municipiului Pascani, pe str Gasesti, nr. Cad. 1462 (din cvc) / 64904 (actualizare) pe drumul dintre DJ208 spre Gastesti partea stanga.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- Pe latura de NV: str Gastesti (DR)
- Pe latura de NE: nr cad 64144
- Pe latura de SE: rest proprietate si - DR -
- Pe latura de SV: propr Nemtanu Vasile

Zona adiacenta este compusa, in general, din locuințe individuale, cu regim de înălțime de P+1E, P+M.

2.2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE PUG:

Actuala documentație PUZ, care va stabili un set de reglementari urbanistice pentru realizarea obiectivului, s-a făcut în baza reglementărilor PUG în vigoare aprobat în 2009.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA.

Terenul are o bună accesibilitate în raport cu funcțiunea prin str. Gastesti.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ este situat în partea nordică a municipiului, prezintă o mică declivitate pe direcția Est – Vest. Dispune de un cadru natural plăcut, iar condițiile de mediu sunt bune, neexistând poluare datorată diverselor surse sau vecinătăți, iar insorirea este bună

2.3.1 ADMINISTRATIV

Amplasamentul nu aparține intravilanului municipiului Pascani. Din punct de vedere urbanistic zona nu este încadrată într-o unitate teritorială de referință.

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 Miroslăvești 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 șeei 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, 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 2011 era de 33.745 locuitori din acest număr 16.610 sunt persoane de sex masculin, iar 17075 de sex feminin.

Conform datelor centralizate din populația stabilă a municipiului 30734 de cetățeni sunt de naționalitate română, 4 - maghiari, 500 - romi, 12 - turci, 39 - ruși lipoveni, 3 - italieni, 13 de altă etnie, în timp ce 2434 de respondenți nu și-au declarat naționalitatea.

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 (nebulozități).

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 neintretinute 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 de la Est la Vest.

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 locală și generală asigurată și nu este supus viiturilor din precipitații, inundațiilor și alunecărilor de teren.

2.4 CIRCULAȚIA

Calea de acces este str. Gastesti (Pascani – DJ 208 - Gastesti).

Parcarea autoturismelor se va face în parcarea amenajată în incinta proprietății.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Beneficiarul este în posesia terenului, cu o suprafață totală de 3469 mp, din care studiată prin puz 750 mp. Terenul are o formă rectangulară.

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

Pe latura de NV terenul este adiacent cu str Gasesti
Pe latura de NE este invecinat cu teren nr cad 65144
Pe latura de SE terenul studiat prin puz 750 mp este adiacent cu restul de proprietate si apoi cu drumul de exploatare DR.

Pe latura de SV este invecinat cu proprietate Nemtanu Vasile.

Vecinătățile sunt compatibile fiind neconstruite sau locuinte unifamiliale, si vor influența în mod direct aspectul arhitectural al construcțiilor ce se vor realiza. Caracterul urbanistic va fi cel impus de reglementările urbanistice ale prezentei documentații.

Din punct de vedere funcțional nu se poate face o analiză specială a zonei luate în studiu deoarece terenul aparținând beneficiarilor este liber de construcții. Deasemenea, în imediata vecinătate, terenul este încă liber de construcții, fiind încă în lucru documentațiile de urbanism pentru intrarea în intravilan a parcelelor.

Din punct de vedere urbanistic si funcțional, zona este consacrată ca zona rezidențială si are un real potențial de dezvoltare imobiliară, beneficiind de o serie de utilități edilitare deja realizate, sau aflate în curs de realizare.

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

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face dintr-un put forat sau fantana până la extindere rețelei publice pe str Gastesti de către operatorul localității SC Apa-Vital SA.

Alimentarea cu apă se face din puturi forate de adâncime sau fantana echipate cu pompe, **stie de tartare / filtrare apă** si rezervoare de înmagazinare a apei cu un debit mediu de maxim 1 mc/zi cu respectarea prevederilor HG 930 / 2005 (protecția sanitară a sursei de apă) si legea 458 / 2002 republicată privind calitatea apei potabile

Apa necesară pentru:

- consum potabil si igienic al beneficiarului în locuința
- consum pentru irigare teren si sere

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate către bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament. Vidanjare ase va face la comanda societății de către SC Apa-Vital SA

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole către un bazinul pentru ape meteorice, iar apa colectată va fi folosită pentru irigarea grădinii

Deseurile menajere

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

Alimentarea cu energie electrică

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

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

Nu este cazul.

Concluzii:

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

2.7 ANALIZA ELEMENTELOR DE MEDIU (conform P.U.G. Municipiul Pașcani - cadru)

Una din principalele probleme de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor. Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane constituie o problema de o deosebita actualitate datorita cresterii continue a cantităților si felurilor acestora, care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul înconjurător si sănătatea populației.

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

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

2.7.1. Clima

Teritoriul administrativ al municipiului Pașcani este situat în partea de sud a Podișului Sucevei, ocupând de la vest la est părți din următoarele subunități ale acestuia: Podișul Fălticenilor, Culoarul Siretului și Podișul Dealul Mare.

În Municipiul Pașcani clima este temperat continentală, temperaturile maxime absolute au atins valori de 16,7 grade C iarna și 40 grade C vara, iar temperaturile minime absolute au atins de -30,6 grade C iarna și -6,3 C vara.

Umiditatea relativa medie multianuală este de 78%.

Regimul anual al precipitațiilor este de tip continental, maxima fiind în luna iunie - 784 mm și minima în februarie - 279 mm. Precipitațiile solide pot cădea în medie 134 zile / an, grosimea maxima a stratului de zăpada este, în medie, de 31 cm în lunile decembrie și ianuarie.

Din analiza vânturilor dominante rezulta ca frecventa anuala cea mai mare o au vânturile din N-V (22,8%), adică cele corespunzătoare orientării generale ale reliefului. Larga deschidere spre lunca Prutului favorizează pătrunderea curenților de aer din E(14,5). Vânturile din N-V au viteze au viteze medii lunare intre 4,9 m/s și 6.4 m/s. Vânturile din E au viteze medii lunare care nu depășesc 3.5 m/s. Viteza maxima de 22 m/s poate fi atinsa odată la 20 ani, cea de 40 m/s odată la 50 ani și de 48 m/s odată la 100 ani. Deci viteza vânturilor este un factor de luat în seama la amplasarea și proiectare construcțiilor.

În teritoriul studiat se constata curenți de aer cu viteza redusa de-a lungul văii pe direcția nod-sud, acest fenomen are loc în special datorita lipsei vegetației înalte. Prezenta acestor curenți de aer este necesara, mai ales în zonele aglomerate, permițând o " înprospătare " continua a aerului din

zonele nepoluante spre cele poluate mai mult sau mai puțin.

Prezența aglomerării urbane produce fenomenul complex de "clima urbana" care se materializează prin valori diferite ale temperaturii față de zonele periurbane, temperaturi minime atenuate, viteze mai mici ale vântului și deci o frecvență mai mare a calmului atmosferic.

2.7.2. 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).

Sursele de poluare urbana 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);
- depozitare și incinerarea deșeurilor.

Privind global efectele poluării aerului asupra sănătății oamenilor, acestea sunt: efecte cardiovasculare, neuro-comportamentale (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).

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 ale atmosferei, specifice marilor aglomerări urbane. Autovehiculele evacuează în atmosfera un complex de poluanți gazoși și solizi: CO, NO, pulberi cu conținut de plumb (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 (nebulozități).

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 neîntreținute corespunzător.

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

2.7.3. Ape.

Ape de suprafață

Teritoriul municipiului Pașcani se află în bazinul hidrografic al râului Siret .

Alimentarea cu apă a râurilor provine în principal din precipitații (variații mari de debite).

În bazinul hidrografic al Siretului, inundațiile erau fenomene obișnuite, acest lucru impunând

lucrări de regularizări, îndiguiiri, apărări de maluri. Pentru apărarea împotriva inundațiilor a municipiului Pașcani au fost realizate acumulări permanente și nepermanente și amenajarea cursurilor de apă pe o lungime de 40 km.

Apele uzate ce ajung în apele de suprafața trebuie epurate chimic, mecanic, biologic. Această cerință este îndeplinită nesatisfăcător, existând numeroase localități mici, pe cursul apelor, care nu dispun de stații de epurare sau cu o epurare insuficientă datorită uzurii morale și fizice a instalațiilor.

2.7.4. Sol

Vegetația naturală: solurile reprezintă substratul pentru dezvoltarea unei vegetații naturale specifice: pădurea și silvostepa. Dezvoltarea economico-socială a orașului Pașcani a condus la înlocuirea vegetației naturale ca și pășunile naturale, arealele împădurite s-au redus foarte mult, păstrându-se mai ales pe culmile de deal, pe versanții și crestele cu expoziție nordică și nord-vestică.

Defrișările au avut drept consecință modificarea esențială a peisajului și a folosinței terenului, teritoriul prezentându-se ca unul sterp, cu ușoare "pâlcuri" de iarba și buruieni. Defrișarea totală a teritoriului prezintă riscul alunecărilor de teren.

Degradarea calității solurilor. Surse de poluare: principalele surse de poluare care contribuie la degradarea solurilor sunt:

- marile platforme industriale;
- transportul rutier și feroviar;
- gestiunea necorespunzătoare a deșeurilor.

Teritoriul zonei studiate este afectat de poluare, în special datorită traficului rutier, dar lipsa altor agenți poluanți în zonă, nu schimbă calitatea aerului semnificativ. Traficul rutier din zona studiată nu afectează calitatea solului prin emisiile de la autovehicule.

Gestiunea deșeurilor: principalele tipuri de deșeuri rezultate din zonă sunt:

- deșeurile menajere;
- deșeurile stradale;
- deșeurile asimilabile cu deșeurile menajere rezultate de la unitățile comerciale, de învățământ, alimentație publică, gospodărie comună, etc.

Depozitarea deșeurilor se face pe halda orășenească. Colectarea deșeurilor de la asociațiile de locatari și agenții economici se face în containere, fără sortarea prealabilă (insuficiente ca număr și în general depozitate și colectate necorespunzător).

Colectarea deșeurilor stradale se face tot de către Consiliul Local Municipal Pașcani prin organele abilitate, în cea mai mare parte manual. Salubritatea arterelor principale (maturare și stropire) se face zilnic în perioada verii, iar a celor secundare cel puțin o dată pe săptămână.

2.7.5. Nivelul fonic: principalele surse de zgomot în teritoriul studiat sunt: traficul rutier la nivelul strazii Primaverii și populația.

Cercetările sociologilor au arătat că efectul zgomotului asupra omului depinde de perioada în care acesta acționează: zi (orele 7...19), seara (19..22), noaptea (22..7). Conform literaturii de specialitate zonele populate ar trebui să înregistreze un nivel de zgomot < 80 dB.

Pe teritoriul aferent PUZ-ului există poluare sonoră.

2.7.6. Analiza geo-morfo-hidrologica la nivelul orașului conduce la următoarele concluzii:

- din acest punct de vedere geografic zona municipiului Pașcani se încadrează în partea de sud a Podișului Sucevei, ocupând de la vest la est părți din 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.

Altitudinea minima a municipiului se afla la 217 în partea de nord-vest (zona studiata se situează între cotele 241-242), iar cea maxima la 246.5 m zona aerodrom.

- din punct de vedere geomorfologic municipiul Pașcani se încadrează astfel:

- regiunea: Podișul Sucevei;
- subregiunea: Podișul Fălticenilor;
- unitatea: Podișul Dealul Mare;
- subunitatea: Culoarul Siretului.

- din punct de vedere geologic zona municipiului Pașcani face parte din "Platforma Moldoveneasca " și este situata pe depozitele cuverturii neogen-cuaternar ale acesteia. Cuvertura aceasta prezintă la partea superioara roci sarmațiene și cuaternar.

Hidrogeologia apelor freatice: structura geologica a rocilor cuaternar din zona studiata este determinanta pentru circulația apelor freatice.

În condițiile naturale, zona de aerație a straturilor acvifere din depozitele aluvial-oluviale de terasa (zona cuprinsă între suprafața terenului și nivelul piezometric), atinge cele mai mari grosimi în partea înaltă dealurilor. În centrul orașului, acoperit aproape în totalitate cu clădiri și asfalt, nivelul hidrostatic este la 5.0...6.0 m sub suprafața terenului. Spre marginea teraselor, în sectoarele de urgență a stratului acvifer adâncimea apei subterane se reduce.

Geotehnica: având în vedere natura terenului din zona de amplasare a viitoarei construcții, s-au efectuat calcule privind verificarea stabilității.

Din punct de vedere geotehnic pe amplasament se semnalează atât prezența formațiunilor de vârstă cuaternar cat și a celor de vârstă sarmațian astfel:

- sarmațianul, fundamentul zonei, este reprezentat prin argila marnoasa vânată - cenușie prezintă la adâncimi de 12....14 m de la nivelul terenului natural;
- cuaternarul, formațiunea acoperitoare, este alcătuită dintr-o succesiune de straturi.

Apă subterana se găsește cantonată în straturile de praf argilos, la adâncimi de 5-6 m de la nivelul terenului.

2.7.7. Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata iar microclimatul este foarte potrivit pentru realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuala și anexe complementare. Din cele prezentate rezulta ca nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiata, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentratiile maxime admisibile.

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism **nr. 205 / 01.11.2016**, pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei locuinte parter cu mansarda, anexa, imprejmuire, fantana, bransamente și racorduri.

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

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

Zona adiacenta celei studiate este o zona cu funcțiuni reduse, pe un areal relativ restrâns regăsind imobile de locuințe individuale.

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorilor, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorita faptului ca se deschide o nouă direcție de dezvoltare urbanistică in ceea ce priveste dotarile rezidentiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Municipiul Pașcani) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație.

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.
- Prin funcțiunea clădirii nu se aduc neajunsuri vecinătăților pe termen scurt sau lung.

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

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 și nu prevede pentru zona studiată nici o reglementare fiind în extravilan, acestea urmând să se stabilească prin studii punctuale precum cel de față.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Calea de acces este str Gastesti, ce face legătura între DJ 208 și suburbia municipiului Pașcani - Gasesti, cu câte o bandă de circulație, calea de rulare având în total o lățime 7 m. Aceasta are 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.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- **ALINIAMENT PRINCIPAL** – se propune aliniamentul de minim 5 de metri de la limita terenului cu str Gastesti;
- **ALINIAMENTE LATERALE** – pe laturile de NE si SV terenul este invecinat cu parcele libere de constructii. Aliniamentul propus este de 2,00 metri;
- **ALINIAMENT POSTERIOR** – pe latura din spate terenul studiat de 750 mp este adiacent restului de proprietate , teren liber de constructii. Aliniamentul propus este la 1,00 metri fata de limita stabilita de topometrist pentru limita PUZ si 183 m fata de limita posteriorara a proprietatii ;
- **ACCESE** - cladirea are asigurat accesul dinspre strada Gastesti;
- **FUNCTIUNEA** - zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare;
- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME** este P+1E;
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ** la coama va fi de 9.00metri;
- **P.O.T.** – 30,00%
- **C.U.T.** – 0,60

BILANTUL TERITORIAL TOTAL

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
Zona construita	225	30%
Circulatii carosabile, pietonale	225	30%
Spatii libere verzi	300	40%
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	750	100,00 %

REGIMUL DE INALTIME

Pentru constructii va fi parter si etaj. (propus P+M)

INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi maxim 30,00%.**

Coeficientul de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,60.**

REGIM DE ALINIERE

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

Alinament principal – minim 5,00 metri de la limita proprietatii la strada.

Aliniamente laterale – minim 2,00 metri fata de limita de proprietate

Aliniament posterior –minim 1.00 m față de limita propusa prin PUZ pana restul de proprietate si 183 m fata de limita posteriorara a proprietatii – drum exploatatie;

FUNCTIUNI ADMISE

Funcțiunea: zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Se propune o construcție care să se dezvolte pe două nivele supraterane cu structură în zidărie portantă și acoperire de tip șarpantă.

Construcția se va amplasa conform planșei U2. Principalele funcțiuni propuse sunt:

- Zona edificabilă;
- Spații plantate / verzi / grădini;
- Zona circulație auto și pietonală;

Prezentul studiu va rezolva următoarele obiective principale;

- Stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;
- Stabilirea regimului de aliniere;
- Reglementarea indicilor urbanistici;
- Asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale;

După realizarea construcției, terenul rămas liber va fi amenajat ca zonă verde și zonă de circulație pietonală.

Modul de utilizare al terenului este ilustrat prin valorile procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), care sunt raportați numai la incinta obiectivului de investiție propus (a lotului studiat în această documentație).

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

Regimul de înălțime va varia în conformitate cu studiul volumetric al zonei și va fi cuprins între 3,00 și 10,00 m.

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi maxim 30,00%.**

Coeficientul de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,60.**

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT

Se mai pot realiza anexe ce să deservească funcțiunea de bază - garaje, clădiri tehnice, anexe gospodărești sau alte funcțiuni ce nu aduc inconveniente zonei.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face dintr-un put forat sau fantană până la extindere rețelei publice pe str. Gastesti de către operatorul localității SC Apa-Vital SA.

Alimentarea cu apă se face din puturi forate de adâncime sau fantană echipate cu pompe, **stăie de tartare / filtrare apă** și rezervoare de înmagazinare a apei cu un debit mediu de maxim 1 mc/zi cu respectarea prevederilor HG 930 / 2005 (protecția sanitară a sursei de apă) și legea 458 / 2002 republicată privind calitatea apei potabile

Bransamentul de apă până la construcție se execută cu conductă PEHD D32 pozată îngropat la cota -1m, pe pat de nisip cu grosimea stratului de minim 10cm.

3.6.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre un bazinul vidanjabil cu capacitatea de 12 mc, propus a se realiza pe amplasament. Vidanjarea se va face la comanda beneficiarilor de catre operatorul local de apa si canalizare (SC Apa-Vital SA)

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole catre un bazin de colectare, iar apa va fi folosita la udarea spatilor verzi / gradinii

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.

3.6.3. Alimentarea cu energie termică

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

3.6.4. Deseurile menajere

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

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut în vedere următoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene,
- la proiectare și executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE 132, PE155, PE 136.
- Pentru calculul necesarului de putere se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimentează grupurile de consumatori.
- Stabilirea soluției de racordare la rețelele de joasa tensiune și medie tensiune, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de S.C. E-ON ENERGIE S.A. filiala Pașcani, la comanda investitorilor.

3.6.6. Telefonie

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

3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale

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

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 (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă 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);

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

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 40%, s-a propus un procent de ocupare a terenului de max. 30%.

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

Toate spațiile libere vor fi înierbate, iar locurile de parcare se vor propune dale inierbate.

La reducerea poluării generate de traficul auto va contribui și conformarea traseelor carosabile într-o manieră ce să asigure fluiditatea circulației.

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

Apa - Procesele desfășurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil cu un volum de 12 mc, după ce mai întâi au fost trecute printr-un separator de grăsimi.

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gâlgere și rigole către un bazin de colectare, iar apa va fi folosită la udarea spațiilor verzi / grădinii

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

Nivel fonc - 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 sa asigure protecție tot timpul anului.

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

Pe lista obiectivelor de utilitate publica se afla pe prima pozitie modernizarea cailor de comunicatie existente, fn sensul largirii si asfaltarii lor (functie de latime carosabil, trotuare, spatiu verde).

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Tendința generală de dezvoltare a orașului prin construirea de noi imobile rezidențiale cu caracter unifamilial, este generată de lipsa acestora până în 1990, dar și de creșterea cererii pe piața imobiliară de spatii conformate direct in acest scop, si nu reamenajarea unor spatii improprii.

Prin realizarea imobilului într-o zonă destructurată, se va atrage un plus de confort precum și un început în operațiunea de modernizare a zonelor periferice.

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

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analiza atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate;
- racordarea noului obiectiv la utilități edilitare.

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

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pașcani, ce se constituie ca **PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, IMPREJMUIRE, FANTANA, BRANSAMENTE SI RACORDURI, PENTRU TERENUL IN SUPRAFATA 750MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 3469MP**, adresa str Gastesti, nr. cad. 1462 (din cvc) / 64904 (actualizare) , avand ca beneficiari pe **LUPU ION CRISTIAN si LUPU MIHAELA** 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 3469 mp din care 750 mp studiat prin PUZ și se află situat în extravilanul municipiului Pașcani, în partea de Nord, în apropierea suburbiei Gastesti, pe un platou însoțit, cu cai de acces pe laturile de NV și SE, și proprietăți private neconstruite pe celelalte laturi.

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

Prin regimul de constructibilitate nu se depasesc indicatorii teritorialii din PUG, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism locuinte individuale 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 planșa de Reglementari urbanistice – U2.

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

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

- Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin bransarea la rețeaua de 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. 119 / 21.02.2014.

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 rețelele 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 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, aducindu-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, 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 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.
- 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).

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.
- *La amplasarea construcțiilor se va ține seama de:*
 - evitarea vecinătății unor surse producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații;
 - orientare și însorire (orientarea se va face astfel încât cel puțin jumătate din numărul camerelor să respecte regula însoririi minime - 1,5 ore / zi la solstițiul de iarnă);
 - vederi și perspective către elementele naturale sau de interes.
- 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.

- Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU și din *GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996*
- 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).

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fisiile de siguranță și fisiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de Urbanism.

Distanța dintre aliniere și limita de proprietate este de 5 m față de strada Primaverii

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) ;
 - Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor;
- Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:
- Pe aliniament
 - Retras de la aliniament:
 - Înscrisă în regimul de aliniere existent
 - Facilitatea creerii unor pietre, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație intensă
 - Obținerea lățimii minime a frontului la strada, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție contra incendiului și de alte norme tehnice specifice

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de Urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga – dreapta.

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

REGIM DE ALINIERE

Aliniamentele sunt prezentate în planșa U2 - "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și 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 lucarari asemanatoare, neperalele cu limita de proprietate ;
- 0.6 m - daca nu sunt ferestre;

- **aliniament principal:** tinand cont ca accesul se face din str Gastesti, aliniamentul principal se va retrage la minim 5m fata de limita proprietatii.

- **aliniament posterior:** aliniamentul posterior este poziționat la distanța de 1 m față de limita propusa prin PUZ pana restul de proprietate si 183 m fata de limita posteriorara a proprietatii – drum exploatare;

- **aliniamente laterale:** aliniamentele laterale sunt stabilite la 2 m fata de limitele proprietății;

- **retrageri față de aliniament:** Clădirile nu se vor retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. și pot avea "ieșinduri" (console, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumetric

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 importantei si destinatiei constructiei ;

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

- De la dispozițiile alineatului precedent, se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta pre capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în

vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico- edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Realizarea de rețele edilitare:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.
- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.
- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate a rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județe, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

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 parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

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

Regimul de 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;

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.

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 25 % din suprafata de aliniament si cladiri.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafetele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la 200 mp.

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Nu se recomandă construirea la aliniament a unor împrejurimi opace mai înalte de 2,00 m.
- Este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se recomanda, acolo unde este cazul, solutii de imprejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente 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.

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

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

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

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

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Subunități funcționale

Conform analizei și propunerilor din prezentul P.U.Z. dominanta zonei este funcțiunea de locuire. Această funcțiune este însoțită de o serie de funcțiuni complementare cum ar fi: spațiile verzi, platformele de acces și circulațiile, alte amenajări.

Astfel conform Planului Urbanistic Zonal sunt constituite următoarele unități funcționale:

- **Zona destinată construcțiilor**
- **Zona destinată amenajărilor exterioare - spații verzi**
- **Zona destinată circulațiilor: parcaje + alei și accese**

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafață totală de 750,00 mp studiat din suprafata totala de 3469 mp și este în proprietatea beneficiarilor **LUPU ION CRISTIAN si LUPU MIHAELA**.

Amplasamentul face parte din extravilanul mun Pascani, zona agricolă.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat se incadreaza intr-o unitate teritoriala de referinta nou creata, unica, - UTR1.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- 1.1. Activitati industriale, depozite, spatii comerciale, spatii verzi sau servicii specifice

- 1.2.** Se admit functiuni complementare acesteia: birouri, parcaje, platforme, trotuare, zone pentru echipare tehnico-edilitara, etc.

ART. 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.

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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.
- In zona de protectie a rețelei electrice de 20 kV (24 m - 12 m din ax) sunt interzise orice fel de constructive

ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu este cazul

ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:

- nu este cazul

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

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

- 6.1.** Păstrarea distanței de 2.0 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
- 6.2.** Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m);
- 6.3.** pentru respectarea normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m
- 6.4.** 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 NV terenul este adiacent cu strada Gastesti – minim 5 m fata de limita de proprietate si minim 10.25 metri pana in axul soselei.
- 7.2.** Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea “iesinduri” (console, bowindow-uri,etc.) si retrageri locale in functie de studii

volumelor construite.

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

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE

LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 8.1. **Aliniamentele laterale** pe latura din NE si SV a terenul sunt invecinat cu terenuri proprietate privata. Aliniamentul propus este la 2,00 metri fata de limita de proprietate
- 8.2. **Aliniament posterior** pe latura din spate SE terenul este invecinat cu drum de exploatare agricola. Aliniamentul propus este la distanța de 1 m față de limita propusa prin PUZ fata de restul de proprietate si 183 m fata de limita posteriorara a proprietatii;
- 8.3. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE

- 9.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face din strada Moldovei (DN28A).
- 9.2. 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 platformelor carosabile si a parcajelor auto.

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

Inaltimea la streasina sau atic a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de regulament: minim 3m la streasina si maxim 9,0m la coama.

ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 12.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.
- 12.2. Volumele construite vor fi simple si se vor urmari asigurarea unei insoarii optime a spatiilor interioare.
- 12.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la aceslasi nivel cu fatada principala.

- 12.4. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat prestigiului investitorului.
- 12.5. Materialele agreate pentru placarea fatadelor sunt: tencuieli decorative cu aspect superior, placaje ceramice, placare tip alucobond, placare cu granit sau piatra naturala cu aspect superior, timplarie metalica sau lemn stratificat, cu geam termopan Low-E;
- 12.6. Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) și materialele de construcție cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 13.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente, in cazul in care acestea exista.
- 13.2. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. **Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.**
- 13.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .
- 13.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.
- 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 imprejmuii 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 diferente 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 30,00 %

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 0,6 in zona studiata.
- 17.2.** Se admite depasirea C.U.T.-ului stabilit prin aceasta documentatie numai in cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistic Zonal

ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ

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

SECTIUNEA IV

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

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

Întocmit,

Arh. CRISTIAN-FLORIN BODNAR

Sef proiect,

Arh. ELENA DIMITRIU