**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 4885 MP(NR. CAD. 62315) IN INTRAVILANUL MUN. PASCANI, PENTRU CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL, LOCUINTA PARTER CU ETAJ SI MANSARDA , IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

**Strada Stefan cel Mare,**

**MUN. PASCANI, JUD. IASI**

**NR. CAD. 62315**

BENEFICIAR: TARNA NICULINA - ANDREEA

DECEMBRIE 2015

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 4885 MP(NR. CAD. 62315) IN INTRAVILANUL MUN. PASCANI, PENTRU CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL, LOCUINTA PARTER CU ETAJ SI MANSARDA , IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

**Mun. PASCANI, Jud. IASI, STR. STEFAN CEL MARE**

**PROIECTANT GENERAL:** AXA – ATELIER DE ARHITECTURĂ

Arh.CIOLACU DRAGOŞ

**PROIECTANT URBANISM:** AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ

**PROIECTANT RETELE EDILITARE:** ING. STAN DANIEL

**PLAN TOPOGRAFIC :**

PLAN URBANISTIC ZONAL- PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 4885 MP(NR. CAD. 62315) IN INTRAVILANUL MUN. PASCANI, PENTRU CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL, LOCUINTA PARTER CU ETAJ SI MANSARDA , IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE, STRADA STEFAN CEL MARE, NR. 1308,MUNICIPIU PASCANI, JUDETUL IASI,

**BORDEROU GENERAL**

Foaie de gardă

Borderou general al P.U.Z.

**VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. Introducere**

1.1.Date de recunoaştere a investiţiei

1.2.Obiectul lucrării

1.3.Sursedocumentare

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

2.1.Evoluţia zonei

2.2.Încadrareaîn localitate

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.4.Circulaţia

2.5.Ocuparea terenurilor

2.6.Echipare edilitară

2.7.Probleme de mediu

2.8.Optiuni ale populaţiei

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2.Prevederi ale PUG

3.3.Valorificarea cadrului natural

3.4.Modernizarea circulaţiei

3.5.Zonificarea funcţională– reglementari,bilanţ teritorial,indici urbanistici

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.Protecţia mediului

3.8.Obiective de utilitate publică

1. **Concluzii**

**VOLUMUL II - Regulament de urbanism PUZ**

1. **Dispoziţii generale**
2. **Zonificare functională – Unitati Teritoriale de Referinţă**
3. **Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

**Piese desenate:**

**PlanşaU00 – Plan de încadrare în teritoriu - Reglementari PUG**

**PlanşaU01 – Plan de încadrare Google**

**PlanşaU02 – Plan situația existentă**

**PlanşaU03– Reglementări urbanistice**

**PlanşaU04 – Reglementări – echipare edilitară**

**PlanşaU05 – Regimul de proprietate asupra terenurilor**

**Întocmit, Şef proiect,**

**Arh.Stg. Ţiplea Ştefan Arh. Ciolacu Dragoş**

**VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

* 1. **Date de recunoaştere a documentaţiei**

**NR. PROIECT:** 23/2015 - FAZA P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT:** ”Intocmire PUZ+RLUpentru introducerea terenului in suprafata de 4885 mp (nr. Cad. 62315) in intravilanul Mun. Pascani, pentru constructie spatiu comercial, locuinta parter cu etaj si mansarda , imprejmuire, racorduri si bransamente, Strada Stefan cel Mare, nr. 1308, Municipiu Pascani, Judetul Iasi”

**AMPLASAMENT:** extravilan Mun. Paşcani, Judeţul Iaşi

**BENEFICIAR:** TARNA NICULINA - ANDREEA

**PROIECTANT GENERAL:** AXA - ATELIER DE ARHITECTURĂ

PROIECTANT DE URBANISM**:**  AXA - ATELIER DE ARHITECTURĂ

**PROIECTANT REŢELE EDILITARE:** P.F. STAN DANIEL

PLAN TOPOGRAFIC**:**

**DATA ELABORARII:** Decembrie 2015

**1.2.Obiectul lucrării**

La baza întocmiriiprezentei documentaţii PUZ stă tema de proiectare comandată şi aprobată de beneficiarul lucrarii: TARNA NICULINA-ANDREEA

Documentaţia are ca obiect stabilirea condiţiilor urbanistice de structurare spaţialăşi funcţională a teritoriului, de introducere in intravilana lotului precum si regulamentul privind anexele de pe lot aferente constructiei. Prin PUZ se prevede amplasareaunui spatiu comercial, locuinta cu parter, etaj si mansarda.Constructia se va amplasape un teren in suprafata de 4885 mp, cu imprejmuire in extravilanul municipiului pe strada Stefan cel Mare, nr. 1308. Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialului de dezvoltare urbanistica a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei.

Proiectul are la baza certificatul de urbanism numarul 134 din 27.07.2015 eliberat de **Primaria Mun. Pascani.**

În conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.G. municipiulPaşcanişi Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Paşcani beneficiarilor:

- Destinaţia 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 funcţie de POT şi de regimul de înălţime stabilit prin PUZ;

- Regim de înălţime: conform PUZ ce se va elabora;

- Caracteristici volumetrice:conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţieiînvigoare;

- Aliniament stradal, lateral şi posterior: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţieiîn vigoare;

- Accese - parcaje: conform PUZ ce se va elabora cu respectarealegislaţieiîn 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.

**1.3. Surse documentare**

* Plan topografic scara 1:500 – – prezintă informaţii utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.Z. astfel:

- situaţia actuală din punct de vedere al analizei topografice;

- tipologia şi dispunerea loturilor în zonă, elemente necesare la analiza parcelarului şi la stabilirea condiţiilor de amplasare a construcţiilor;

- evidenţierea corectă a fondului construit existent -construcţii supraterane, drumuri modernizate sau provizorii - cu relaţiileşiintercondiţionările ce s-au constituit în timp în zona;

- poziţionarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare (reţeaua electrică,reţeaua de gaze naturale);

- situaţia juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcţiei;

* Plan cadastral reactualizat scara 1/2000;
* "Plan Urbanistic General al Municipiului Paşcani"şi "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.-ului",pr.nr.22/28.02.2005;
* Studii de fundamentare aferente PUG- municipiul Paşcani (studiul de locuire, studiu de dotări,studiul de mediu, studiul geotehnic, studiul demografic,echipare tehnico-edilitară, studiul de spaţii verzi,ş.a.);

**2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**2.1.Evoluţia zonei**

Orasul Paşcani a luat fiinţă în anul 1835 când i se acordă şi funcţia de târg periodic. Totuşi teritoriul ocupat astăzi de municipiul Paşcani a intrat în folosinţa omului încă din timpul comunei primitive, urme de aşezări vechi fiind cartate pe promontoriile terasei Paşcani, pe locul unde astăzi sunt comunele Lespezi la nord şi Stolniceni Prăjescu la sud; aşezarea Paşcani se dezvoltă abia în epoca feudală.

Condiţionat de funcţiile administrative pe care le-a avut oraşul şi de poziţia geografică a acestuia, se poate determina evoluţia în timp şi spaţiu a localităţii şi explica forma tentaculară pe care o prezintă Paşcanii astăzi. Astfel, în prima fază de dezvoltare, oraşul se caracterizează prin existenţa a trei nuclee de-alungul drumului Siretului - actuala stradă Ştefan cel Mare:

- satul Paşcani (actualul cartier Vatra Paşcani);

- curtea feudală (cartierul Centru de astăzi);

- satul Fântânele (zona de nord - vest).

Din cele trei nuclee, numai cel central ocupă un spaţiu adecvat şi avea suficiente condiţii de dezvoltare, în celelalte două laterale se adăpostea iobăgimea curţii, deoarece aceste nuclee erau situate fie pe terenuri degradate (vatra Paşcani) fie pe terenuri umede (satul Fântânele).

Crearea târgului de jos unde s-au construit Ateliere CFR şi calea ferată a constituit un moment de cotitură în viaţa localităţii Paşcani. Lipsa braţelor de muncă - a provocat un aflux de populaţie spre centrul Paşcani, fiind aduşi pentru muncile din atelierele CFR specialişti germani şi polonezi. Creşterea numerică a populaţiei, prin apariţia muncitorilor feroviari, ridică mari probleme pentru Paşcani, având ca rezultat schimbarea structurii localităţii în centru cu profil industrial - comercial.

Târgul de jos cunoaşte cea mai mare extindere după anul 1920, prezentând în perioada dintre cele două războaie o extensie ramificată, cu tendinţa de a se lega de localităţile Fântânele, Lunca şi Blăgeşti.

Mărturia slabei dezvoltări generale pe care a cunoscut-o în trecut oraşul Paşcani se reflectă şi în lipsa de monumente istorice şi de arhitectură. Se păstrează doar trei vestigii ale trecutului - nu prea îndepărtat - reprezentate de: Palatul Cantacuzino - Paşcanu, de la 1650 şi cu refaceri parţiale în sec. XIX, biserica Sfinţii Arhangheli Mihail şi Gavril, de la 1664 şi cu refaceri în sec. XIX şi şcoala profesională (fost(a) Ateliere CFR) din 1876, denumiri sub care figurează în Lista Monumentelor din judeţul Iaşi, în vigoare.

Din anul 1990 se constată un moment de stagnare al activităţilor economice cu implicaţii negative în sfera socială, motivat de perioada de tranziţie la economia de piaţă. În consecinţă o serie de întreprinderi şi-au încetat activitatea, altele au reuşit să-şi menţină profilul iniţial în continuare, sau s-au reprofilat.

În cadrul reţelei de localităţi urbane a judeţului Iaşi, municipiul Paşcani are rolul unui centru de echilibru, care exercită influenţă 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 influenţă a oraşului Paşcani se extinde şi asupra unor zone din judeţele Neamţ şi Suceava.

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

Din punct de vedere tipologic, se evidenţiază pentru prima dată faptul că localitatea îşi încetează dezvoltarea pe direcţia nord-sud, ocupând noi suprafeţe spre vest prin realizarea unor noi cartiere de locuinţe individuale. Această atitudine corectează dezvoltarea ulterioară pe direcţiile principalelor căi de comunicaţii, rezultând noua imagine de localitate dezvoltată compact. Cu toată această transformare, cele cinci sate componente se dezvoltă şi ele, încă tentacular, spre localitatea urbană.

Profilul economico - social al comunelor din zonă se va dezvolta şi diversifica ceea ce va conduce la dezvoltarea relaţiilor economice pe care le are municipiul Paşcani cu localităţile din zona de polarizare. Inevitabil se va intensifica funcţia de aprovizionare a oraşului Paşcani cu materii prime şi produse agro - alimentare, reţeaua de căi de comunicaţie favorizând transportul acestora.

**• Date privind evoluţia în timp a unităţii teritorial - administrative Paşcani**

Până în anul 1968, anul reorganizării teritorial-administrative a ţării, pe lângă funcţia industrială şi important nod de cale ferată pe care şi-o menţine şi astăzi, municipiul Paşcani a mai îndeplinit şi funcţia administrativă de centru de raion. Astăzi funcţia administrativă se rezumă doar la coordonarea activităţilor celor 5 localităţi aparţinătoare.

Configuraţia, suprafaţa şi limitele administrative actuale au fost stabilite prin Legea nr.2/1968 când s-a aplicat noua împărţire administrativ-teritorială a ţării.

În conformitate cu pr. nr. 13350/1995 "P.A.T.J. Iaşi", municipiul Paşcani are funcţia de "sistem judeţean de sprijin", reprezentând centrul urban cu rol de echilibru în dezvoltarea zonelor judeţului, datorită faptului că este un important centru economic, demografic, cu un număr însemnat de locuri de muncă, echipări şi servicii diversificate.

•**Evoluţia localităţii după 1990**

În comparaţie cu prevederile Legii sistematizării nr. 58/1974 de desfiinţare a unor localităţi, sau de reducere a suprafeţelor intravilane în altele, care obliga dezvoltarea localităţilor pe suprafeţe restrânse, indiferent de dinamica şi potenţialul propriu, după 1990, mai exact din momentul aplicării Legii nr. 18/1991 şi a legilor reformei economice, se constată o abordare diferită, determinată de apariţia proprietăţii private asupra terenurilor şi încurajării iniţiativei particulare prin apariţia I.M.M.-urilor.

Punerea în posesie a terenurilor către proprietari a fost momentul care, printre altele, a relansat activitatea de construcţii de locuinţe individuale, reprezentând o presiune puternică asupra administraţiei locale cu privire la extinderea intravilanelor localităţilor, precum şi intervenţii în zonele de locuinţe cu obiective incompatibile din punct de vedere funcţional.

De regulă aceste construcţii noi s-au amplasat în lungul drumurilor (naţionale, judeţene, comunale), prelungind tentacular intrările în localităţi, departe de reţelele tehnico-edilitare, contrar principiilor urbanistice de dezvoltare durabilă.

**2.2. Încadrarea în localitate**

**2.2.1.Amplasamentul** vizat pentru „Introducerea terenului in suprafata de 4885 mp (nr. Cad. 62315) in intravilanul Mun. Pascani, pentru constructie spatiu comercial, locuinta parter cu etaj si mansarda , imprejmuire, racorduri si bransamente, Strada Stefan cel Mare, nr. 1308, este situat în extravilanul municipiului Paşcani şi are o suprafaţa de 4885mp.

În prezent terenul nu este ocupat de nici o constructie.

**2.2.2.Relaţionarea zonei cu localitatea.**

Terenul pe care urmează sa se construiasca si sa fie completat cu celelalte utilitati,face lagătura cu partea sudică a oraşului prin Str. Stefan cel Mare, artera care dispune şi de singura echipare edilitara in intravilan: energie electrică. Distanţa relativ mică până la magistralele care asigură aceste utilităţi face ca amplasamentul sa poata fi deservit din acest punct de vedere. În capitolul referitor la reţele edilitare se vor detalia aceste aspecte.

**2.3.Elemente ale cadrului natural**

**A. Caracteristicile reliefului**

Teritoriul administrativ al municipiului Paşcani este situat în partea de sud a Podişului Sucevei, ocupând de la vest la est părţi din următoarele subunităţi ale acestuia: Podişul Fălticenilor, Culoarul Siretului şi Podişul Dealul Mare. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul se desfăşoară în principal în lunca şi pe terasele râului Siret, dar şi pe platouri sculpturale şi versanţi.

Teritoriul municipiului Paşcani prezintă un relief variat, cu caracteristici distincte fiecărei subunităţi:

- **Luncile** sunt cele mai recente forme de relief acumulativ, dezvoltate, în principal, în lungul Siretului, dar şi pe unii afluenţi ai acestuia.

Din punct de vedere litologic lunca Siretului este constituită din depozite aluvionare cuaternare, reprezentate prin nisipuri şi pietrişuri în bază de cca. 4 m grosime, peste care urmează nisipuri fine, nisipuri prăfoase şi argiloase (1 - 3 m), un complex de prafuri argiloase sau nisipoase cu intercalaţii de argile mâloase sau chiar lentile de turbă (4 - 6 m) şi în sfârşit, la suprafaţă soluri şi umpluturi (0,50 - 2,50 m).

Utilizarea actuală a luncii Siretului în extravilane este exclusiv agricolă, în principal ca teren arabil şi parţial ca păşune.

- **Terasele** sunt forme de relief create prin eroziunea şi acumularea fluvială a râului Siret, fiind întâlnite mai ales pe flancul drept al văii dar şi pe cel stâng.

Litologic, terasele superioare sunt constituite din nisipuri şi pietrişuri dispuse peste substratul sarmaţian, care se întâlnesc uneori la suprafaţa terenului, alteori sub un strat subţire de sol. Lipsesc luturile loessoide, care au fost îndepărtate de eroziune.

Albiile afluenţilor s-au adâncit puternic în depozitele de terasă şi în substratul sarmaţian, generând ravene de până la 10 - 12 m şi versanţi abrupţi afectaţi de alunecări.

Pe stânga Siretului se întâlneşte un relief de platouri şi suprafeţe uşor înclinate, unele fiind identificate ca terase, altele având un caracter sculpturalo - acumulativ.

Utilizarea actuală a teraselor este în intravilan pentru construcţii de locuinţe şi dotări, dar şi pentru spaţii verzi sau terenuri agricole, iar în extravilan pentru terenuri arabile în cea mai mare parte.

- **Glacisurile** sunt forme de relief acumulativ, dezvoltate în principal la marginea vestică a luncii Siretului sub forma unor depuneri coluviale sau proluvio - coluviale, constituite din materiale fine, argilo - nisipoase sau lutoase şi lentile subţiri de nisip cu pietriş.

- **Versanţii** care mărginesc terasele şi interfluviile au pante, energii de relief şi orientări variate, fiind rezultatul unui proces îndelungat de eroziune fluvială îmbinat cu procese deluviale, în condiţiile existenţei unui substrat litologic fiabil - depozite loessoide de terasă şi argilo - marnoase sarmaţiene.

În intravilan versanţii sunt utilizaţi pentru construcţii, în general acolo unde pantele sunt accesibile şi cu stabilitate asigurată, fiind evitate zonele cu înclinări mai mari de 15% şi cu degradări, care sunt folosite ca terenuri agricole sau spaţii plantate. În municipiul Paşcani versantul de racord al terasei cu lunca este utilizat mai intens chiar şi în zonele cu pante accentuate, prin amenajări ale terenului, consolidări, plantaţii, deşi problema stabilităţii lui nu este rezolvată.

**B. Reţeaua hidrografică**

Teritoriul municipiului Paşcani dispune de un potenţial hidrografic constituit din ape subterane, şi ape de suprafaţă.

**Apele subterane**

Apele subterane întâlnite în teritoriu sunt de două categorii: ape subterane captive (sau de adâncime) şi ape subterane libere.

**- Apele subterane captive** includ strate acvifere sub presiune, acumulate în depozite sedimentare nesecţionate de reţeaua hidrografică. Ele au caracter ascensional sau chiar artezian, au un bogat conţinut în săruri solubile, fiind întălnite doar în foraje.

Astfel, în forajul executat în lunca Siretului la Depoul CFR, s-a interceptat la cca. 30 m adâncime un strat acvifer sub presiune, cu caracter artezian, cu un debit de 43.200 l/24 ore, puternic mineralizat. Analizele efectuate au caracterizat această apă ca sulfuroasă, bicarbonatată clorurată, sodică, hipotonă, cu mineralizare totală de 2,153 g/l.

A fost utilizată de localnici în trecut în scopuri terapeutice, dar în prezent nu este folosită.

**- Apele subterane libere** includ în principal strate acvifere freatice fără presiune, cantonate în depozite secţionate de văi şi care sunt influenţate de condiţiile climatice (precipitaţii). Aceste ape subterane pot fi grupate în următoarele unităţi hidrogeologice:

- Ape subterane de luncă, întâlnite în principal în depozitele aluvionare ale luncii Siretului, dar şi în luncile afluenţilor mai mari.

În lunca Siretului se întâlneşte un strat acvifer cantonat în nisipurile şi pietrişurile din bază, precum şi o serie de lentile acvifere discontinui cantonate în intercalaţiile permeabile de la suprafaţă.

Datorită caracterului uşor ascendent al apei din stratul acvifer bazal, precum şi adâncimii reduse a lentilelor discontinui, apa subterană din luncă are un nivel hidrostatic ce variază între 1,0 şi 4,0 m. La contactul cu versanţii nivelul apei subterane este chiar mai ridicat (0,20 - 3,0 m), putând ajunge, în perioadele bogate în precipitaţii, la suprafaţa terenului.

Debitele medii obţinute prin pompare sunt în jur de 3 l/s (şi chiar mai mult din stratul acvifer bazal), ceea ce a permis realizarea de captări pentru alimentări centralizate, aşa cum este captarea Blăgeşti (în prezent, captarea nu funcţionează din cauza colmatării puţurilor), sau pentru alimentări locale.

Analizele chimice ale apelor subterane din luncă arată prezenţa unor concentraţii mari de săruri şi oxizi de fier. Din punct de vedere al agresivităţii faţă de cimentul Portland, apa prezintă local o agresivitate sulfatică foarte slabă.

- Ape subterane de terase - cantonate în nisipurile şi pietrişurile aluvionare ale acestora şi întâlnite ca nivel hidrostatic la adâncimi cuprinse între 4 şi 30 m. Cele mai mari adîncimi ale apelor subterane se găsesc în zona terasei inferiore de 20 - 30 m, unde nivelul hidrostatic apare la 14 - 25 m, scăzând uşor în zonele fragmentate de văile afluente. Aceste ape de la baza terasei inferiore sunt puse în evidenţă de numeroasele izvoare ce apar la zi la partea inferioară a versantului de racord cu lunca, şi care au constituit surse locale de alimentare cu apă potabilă, unele în funcţiune şi azi (sursa pentru S.C. "REMAR" S.A.). Unele izvoare sunt captate iar apa dirijată prin canale, altele alimentează micul iaz de agrement sau întreţin umiditatea luncii.

În terasa următoare, apa subterană are nivelul hidrostatic mai ridicat, fiind întâlnită între 5 şi 15 m, constituind sursă de alimentare pentru municipiul Paşcani (sursa Hăznăşeni) şi parţial pentru satele Boşteni, Sodomeni, Gâşteşti (fântâni).

Pe terasele superioare apele subterane din nisipurile şi pietrişurile acestora se află mai la suprafaţă (4 - 8 m) şi constituie surse de alimentare pentru satele menţionate, sau pentru văile care le fragmentează.

În general, apele subterane din terase sunt destul de bogate şi potabile, fiind utilizate ca atare pentru alimentări locale şi centralizate. Astfel, sursa Hăznăşeni, furnizează încă apă din puţuri forate şi drenuri realizate în anii 1958 - 1965.

- Apele subterane de interfluvii sunt cantonate în baza depozitelor eluviale care le acoperă pe alocuri, sau în intercalaţiile permeabile ale substratului sarmaţian, fiind întâlnite la adâncimi variabile (1 - 5 m), şi având, în general, debite reduse.

- Apele subterane de versanţi sunt cantonate în intercalaţiile nisipoase deluviale, având debite reduse, adâncimi variabile (1 - 10 m) şi varianţii ale nivelului hidrostatic, funcţie de precipitaţii. În zonele de fragmentare a teraselor, apele subterane ce apar pe flancurile văilor sunt ape ce provin din nisipurile şi pietrişurile de terasă, alimentând văile respective.

**Apele de suprafaţă**

Reţeaua hidrografică din teritoriul municipiului Paşcani, aparţine bazinului Siretului şi este formată din cursul mijlociu al râului Siret (cca. 11 km), cu afluenţii săi de pe partea dreaptă - Gâşteşti, Fântânele, Boşteni, Văduţu, (după confluenţa lor - Hăznăşeni sau Sodomeni) - precum şi cu afluentul său pe stânga - cursul inferior al pârâului Hărmăneşti.

Pentru combaterea inundaţiilor şi a excesului de umiditate, au fost executate în zona oraşului următoarele lucrări hidrotehnice: îndiguire mal drept râu Siret între Lunca şi Blăgeşti, regularizare şi îndiguire prin Fântânele, pârâu Gâşteşti şi pârâu Hăznăşeni, acumulare Paşcani (în finalizare), canale de desecare - drenaj în incinta îndiguită.

**C. Clima**

Teritoriul municipiului Paşcani se încadrează într-un climat de tip temperat - continental de nuanţă destul de moderată specific dealurilor cu altitudini între 200 şi 400 m şi poate fi caracterizat prin datele meteorologice înregistrate la staţia Paşcani între anii 1986 - 1996.

**Temperatura aerului**

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

**Umezeala relativă** a aerului are o valoare medie anuală de 82%, cu un maxim în perioada noiembrie - ianuarie (87 - 88%) şi un minim în perioada caldă a anului (74 - 77%).

**Nebulozitatea** are o valoare medie anuală de 6,0 zecimi, cu un maxim în decembrie (7,2 zecimi) şi un minim în august (4,4 zecimi).

**Precipitaţiile atmosferice** - sunt moderate, cantitatea medie anuală fiind de 534,0 mm.

Pe anotimpuri, cele mai mari cantităţi de precipitaţii se înregistrează vara (42% din totalul anual), după care urmează primăvara (26%), toamna (21%) şi iarna (11%).

**Vânturile** care activează în zona Paşcani sunt determinate atât de circulaţia generală a atmosferei, cât şi de condiţiile reliefului local, fiind mult influenţate de prezenţa văii Siretului care funcţionează ca un culoar în lungul căruia se canalizează masele de aer.

Din analiza datelor privind elementele de vânt, se constată că frecvenţa medie anuală cea mai mare o au masele de aer din direcţia nord (14,8%), urmate de cele din direcţia nord - vest (11,0%) şi sud - est (7,0%). Pe celelalte direcţii vânturile înregistrează frecvenţe reduse, cele mai mici fiind dinspre sud - vest (0,8%), nord - est (1,2%) şi vest (1,8%). Calmul atmosferic are o valoare foarte mare (56,5%), indicând condiţii de adăpost aerodinamic.

**Fenomenele meteorologice** mai importante care se produc mai frecvent în zona Paşcani sunt:

- ceaţa - cu o frecvenţă medie anuală de 34,6 zile;

- aerul ceţos are o frecvenţă medie anuală de 153,7 zile;

- viscolul are o frecvenţă anuală de numai 0,2 cazuri, cu producere în luna februarie;

- poleiul se produce cu o frecvenţă anuală de 2,8 zile.

**D. Caracteristicile geotehnice**

Relieful dintre Orogenul Carpatic şi Valea Nistrului constituie o singură unitate morfologică, respectiv Podişul Moldovei.

Din punct de vedere geologic zona este alcătuită din două componente soclu (fundamental cristalin) şi cuvertura, fiecare reflectă stadii diferite de evoluţie: o etapă mobilă de geosinclinal, în care s-au manifestat procese geodinamice, şi o etapă de stabilitate platformică, în care depozitele

* **Tectonica regiunii**

Paleotectonica regiunii, a fost foarte activă, dovadă în acest sens o constituie "căderea în trepte" către Carpaţii Orientali a Marii Platforme Ruse.

* **Seismicitatea regiunii**

Cutremurele din această regiune, nu se datorează unor linii tectonice locale, ele fiind condiţionate în special de epicentrul cantonat în zona Vrancea.

Conform Normativ P100-92, teritoriul propus, face parte din zona seismică "E", căreia îi corespunde:

- coeficient seismic - Ks = 0,12;

- perioada de colţ - Tc = 0,70;

- grad seismic echivalent - VII;

Având în vedere gradul mare de seismicitate a regiunii, este necesar a se lua în proiectare şi execuţie, măsuri constructive speciale, conform normelor actuale: STAS 11.100/1-92; P 100/92; P7/92; P10-86.

* **Adâncimea de îngheţ**

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheţ a zonei, este de 1,10 m, faţă de suprafaţa terenului.

* **Stabilitatea terenului - accidente de teren**

Teritoriul municipiului se dezvoltă pe o parte din şesul din dreapta râului Siret, şi pe terasa înaltă a acestui râu; racordarea între aceste zone, se face printr-un relief de coastă (versanţi), a căror pante de racordare sunt relativ mari (10 - 15%). Pantele mai accentuate, se află pe ambele flancuri ale pârâului Fântânele (care se găseşte în partea de N - NV) şi pe flancul drept al pârâului Hăşnăşeni (care se găseşte în partea de S - SE a teritoriului).

**E. Zonificarea geotehnică a teritoriului**

Din punct de vedere geotehnic, teritoriul propus se poate împărţi astfel (vezi Studiul de fundamentare geotehnic - parte scrisă + desenată):

- Zona A - **zona de terasă** (de platou);

- Zona B - **zona de versant** (de coastă);

- Zona C - **zona de şes**.

**Caracteristici geotehnice generale şi condiţii de fundare**

**• Zona A - zona de terasă** (de platou)

- zonele de terasă, reprezintă vechi nivele, de eroziune şi depuneri ale râului Siret şi afluenţilor săi;

- caracteristica principală a teraselor, o constituie faptul că **apa subterană se află la mare adâncime** (peste 20 m) şi deci nu influenţează sistemul de fundare;

- **terenul de fundare,** se află sub stratul de umplutură şi este constituit dintr-un **depozit loessoid, în suprafaţă, acest depozit este sensibil la umezire.**

**a) Construcţii având regim de înălţime (P+ 1E+M):**

- se vor funda direct pe teren neconsolidat, la o adâncime minimă de fundare de 1,50 m (faţă de CTA);

-presiunea limită, la cota de fundare:

plim= 140 KPa

- se recomandă adoptarea unor fundaţii continue, rigidizate cu o centură de beton armat, la partea superioară; lăţimea minimă a fundaţiei va fi : 0,60 m;

- se poate adopta atât subsol tehnic cât şi subsol util;

- ultimul strat de pământ va fi îndepărtat doar în ziua în care se prevede turnarea betonului în corpul fundaţiei (pentru a nu se umezi terenul loessoid aflat la cota de fundare);

- în prealabil, fundul săpăturii se va compacta prin maiuri mecanice tip "broască" sau plăci vibratoare.

**F. Riscuri naturale**

**• Terenuri degradate din cauze naturale şi zone de risc**

Aşa cum rezultă din analiza elementelor de cadru natural, în teritoriul municipiului Paşcani degradările de teren din cauze naturale au o pondere relativ redusă, atât datorită condiţiilor mai puţin propice dezvoltării lor, cât şi intervenţiilor antropice. Se întâlnesc totuşi zone afectate de procese de versant sau procese specifice de luncă, putând fi diferenţiate următoarele categorii de terenuri degradate:

**- Terenuri degradate prin alunecări de teren**

**- Terenuri degradate prin eroziuni torenţiale**

**- Terenuri degradate prin eroziune de suprafaţă**

**- Terenuri degradate prin exces de umiditate şi inundaţii**

**- Terenuri degradate prin acumulări la zi de nisip şi pietriş**

**Amplasamentul studiat nu este supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.**

**2.3.1. Analiza geo-morfo-hidrologica**

O analiza generala,din punct de vedere geografic, geomorfologic, geologic sau hidrologic, la nivelul întreguluioraş conduce la următoarele concluzii:

**Geografia**

Din acest punct de vedere zona municipiului Paşcani se încadreazăîn regiunea "Podişul Moldovei", subregiunea "Câmpia Moldovei",unitatea "Câmpia Jijiei inferioare", subunitatea "Culoarul Bahluiului".

Altitudinea minima a municipiului se afla la 40.00 - 42.00 m (zona studiata se situează intre cotele 121.00şi122.00).

**Geomorfologia**

Din punct de vedere geomorfologic municipiul Paşcani se încadrează astfel:

- regiunea: Podişul Sucevei;

- subregiunea: Podişul Fălticenilor;

- unitatea: Podişul Dealul Mare;

- subunitatea: Culoarul Siretului

**2.4. Circulaţia - căi de comunicaţie - transport în comun**

Trama stradală majoră a oraşului Paşcani este alcătuită din străzile Grădiniţei, Ştefan cel Mare, Moldovei, Dragoş Vodă, Vatra, Gării. Fluxurile majore care intră în oraş pe direcţia drumului naţional DN28A – Tg. Frumos – Paşcani – Moţca sunt preluate de străzile Grădiniţei, Ştefan cel Mare, Moldova, pe direcţia drumului judeţean DJ208 – Stolniceni – Paşcani – Lespezi de străzile Ştefan cel Mare, Dragoş Vodă, un rol foarte important în dirijarea acestor fluxuri îl au şi străzile Vatra şi Gării.

Circulaţia locală majoră între zonele funcţionale şi cele de locuit se desfăşoară pe străzi de legătură între terasa din zona gării – cartierul Unirii şi terasa superioară aflată la circa 40,00 m diferenţă de nivel, unde se află majoritatea spaţiilor comerciale şi a dotărilor de interes orăşenesc. Datorită configuraţiei geografice specifice (situarea oraşului pe cele două terase) circulaţia între cele două zone se face pe artere ce ocolesc cornişa, lipsa legăturilor rutiere scurte şi directe între cele două zone afectează direct fluenţa traficului.

Un alt aspect negativ în desfăşurarea circulaţiei este că atât traficul greu de mărfuri cât şi cel de persoane se desfăşoară pe aceleaşi trasee ce traversează oraşul de la E la V şi pe direcţia DN28A şi de la S la NV pe direcţia DJ208 .

Pe latura de sud-est exista un proiect de amplasare a soselei de centura si a rondului de intersectie cu drumul judetean, conform PUG aprobat.

**2.5.Ocuparea terenurilor**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiată este cea de zonă rezidențială, dat de faptul că majoritatea construcțiilor sunt locuințe unifamiliale. Terenul studiat are categoria de curti constructii și în prezent este liber de construcție.

Suprafaţa de teren luatăîn studiu este de 4885mp teren proprietate conformcontractului de vinzare-cumparare nr. 1657 din 30 octombrie 2014, rectificat prin încheierea de autentificare nr. 31 din 03.06.2015.

**2.5.1.Relaționări între funcțiuni**

Zona studiata se caracterizeaza prin prezenta unui numar de locuinte unifamiliale pe teren proprietate, cu regim de inaltime variabil de la P pina la D+P+1E. Caracterul zonei este dat de un tesut urban neomogen, alcatuit din locuinte pe teren proprietate, spatii comerciale si terenuri arabile.

Starea cladirilor existente este in general buna, majoritatea locuintelor fiind edificate recent. Se preconizeaza o dezvoltare urbanistica pe viitor, in directia conturarii unei zone rezidentiale, cladiri de birouri, centre de informare, pensiuni, locuinte colective mici.

**2.5.2.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe moment, amplsamentul studiat este liber de construcții, gradul de ocupare existent fiind de 0,00% . În cazurile loturilor construite procentul de ocupare a terenului este de aproximativ 50%, restul terenurilor fiind neocupate cu categorii de folosință.

**2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit**

În general construcțiile existente pe amplasamentele învecinate sunt noi (realizate dupa anul ‘90), cu o arhitectură comună cu o înălțimi de D+P+E+M.

**2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**

Zona studiată dispune de servicii, cel mai apropiat punct de serviciu (aprovizionare) se află la o distanță de aproximtiv 1Km poziționat pe străda Ştefan cel Mare.

**2.5.5. Asigurarea cu spatii verzi**

Exista spatii verzi pe marginea drumului, deasemenea putem considera ca și spatii verzi zonele împadurite și gradinile de fața ale curților caselor învecinate.

**2.5.6.Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

Pe amplasamentul studiat și în zonă apropiată acestuia nu a fost semnalată prezența fenomenelor de risc natural de alunecari de teren sau inundatii.

**2.5.7.Principalele disfuncționalități**

Au fost constatate urmatoarele disfunctionalitati:

Lipsa locurilor speciale de parcare pentru autovehicule;

Spaţii plantate amenajate - insuficiente şi terenuri libere prost întreţinute şi degradate;

Inexistenta unui studiu urbanistic de ansamblu a zonei ce urmeaza a intra in intravilanul municipiului

Căi de comunicaţie nemodernizate, a căror infrastructură şi suprafaţă de rulare (îmbrăcăminte asfaltică) sunt degradate.

**2.5.1.Amplasare, vecinătăţi.**

Amplasamentul pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Paşcani, în partea nordica pe platoul superior al Siretului, abundent plantată.

Pe latura de nord a amplasamentului se afla proprietate particulara Grecu Catinca

Pe laturile vest a amplasamentului se afla drum exploatare DE 1303/1, acces secundar

Pe latura de sud se afla proprietate privata Coseraru Petru

Pe latura de est se afla drumul de acces – Str. Stefan cel Mare nr. 1308 (DCL)

**2.5.2.Specific urbanistico-arhitectural, funcţiuni.**

Vecinătăţile mai apropiate cum ar fi locuintele pe lot individualiar cele mai indepartate de la iesirea din municipiu pot influenţa în mod direct aspectul arhitectural al construcţiilor ce se vor realiza. Caracterul urbanistic va fi cel impus de reglementările urbanistice ale prezentei documentaţii, de personalitatea proiectantului de obiect: arhitectul.

**2.5.3. Situaţieproprietăţişi cadastru funciar.**

Conform documentatiei de carte funciara anexate, amplasamentul are următoarea structură:

* teren aferent 4885mp ( proprietate privată).
* Terenul este intabulat.

**2.5.4. Riscuri naturale,disfuncţionalităţi.**

Conform analizei efectuate, disfuncţionalităţile zonei sunt:

- căi de comunicaţie nemodernizate, a căror infrastructurăşi suprafaţă de rulare (îmbrăcăminte asfaltică) sunt degradate.

-inexistenţa unor spaţii plantate corespunzator;

- prezenţa, chiar dacă local sau perimetral zonei PUZ -ului a unor reţele aeriene electrice de inalta tensiune şi de telefonie.

**2.6. Echipare edilitară**

**2.6.1. Reţeaua de alimentare cu apă.**

Oraşul PAŞCANI, prin dezvoltarea sa, a necesitat permanent cantităţi sporite de apăpotabilăşi industrială, acestea fiind mărite în etape succesive.

Oraşul este alimentat din:

- sursa Timişeşti (cu debit variabil, cu reducere de 40% în anii cu precipitaţii reduse).

Din punct de vedere al stării de uzura a reţelelor de distribuţie, aceasta este relativ buna pentru conductele magistrale, un grad mai avansat de uzura prezentândreţelele de serviciu.

Alimentarea cu apă se realizeazăîn sistem centralizat,aflat în exploatarea DACPaşcani, reţeaapăpotabilă.

Reţelele de distribuţieşi de serviciu în sistem centralizat, aflate în exploatarea DACPaşcani, furnizeazăapă cu parametrii variabili (debit şi presiune).

**2.6.2. Canalizare menajera şipluvială.**

În municipiul Paşcani canalizarea apelor uzate, menajere şi pluviale se face în sistem unitar, cu posibilităţi de deversare înRâulSiret, după epurarea prealabila înstaţiade epurare (treapta mecanicăşi biologică - 3000 l/s).

Staţia de epurare nu satisface debitul de ape uzate 94100 l/s), motiv pentru care descărcareînRâulSiret nu se face în conformitate cu normativele în vigoare.

Reţeaua de canalizare acoperăîn majoritate teritoriul oraşului.

**2.6.3.Alimentarea cu energie electrică.**

În prezent în zona studiată, învecinătatea amplasamentului exista reţele de energie electrica şi de telecomunicaţii,str. Ştefan cel Mare.Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate – SC E-ON SA Iasi.

**2.6.4. Telefonie.**

Nouaconstrucţie ce face obiectul actualului PUZ va fi racordată la centrala telefonică ce deserveşte zona studiată.Soluţia de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcţiei de Telecomunicaţii (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

**2.6.5. Alimentarea cu călduraşi gaze naturale.**

Soluţia optima pentru încălzireo constituie centralele termice pe gaz sau combustibil solid.

**2.7. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, dar zonele înconjurătoare sunt parţial construite. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementează modalităţile de construire şi de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunilor propuse beneficiază de o poziţie destul de bună, beneficiind două căi de acces direct la stradă, una fiind la drumul principal DJ 208 Drum Judeţean si cea de-a doua intrare se face din DE 1303/1Drum Exploatare.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea rezidurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activităţi umane, constituie o problemă de o deosebită actualitate datorită creşterii continue a cantităţilor şi felurilor acestora, care prin degradare şi infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător şi sănătatea populaţiei.

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

Pot fi mentionate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin urmatoarele activitati umane:

- procese de ardere pentru incalzirea locuintelor si obiectivelor social-economice (unele cu centrale termice), care genereaza gaze si pulberi specifice, fum, funingine;

- circulatia si transporturile rutiere, mai ales pe DJ 208, care genereaza prin sursele mobile gaze de esapament, pulberi, zgomote.

Solul, ca rezultat al interactiunii tuturor elementelor mediului si suport al intregii activitati umane, este afectat atat de actiuni antropice, cat si fenomene fizice naturale.

* **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Principalele activitati antropice care afecteaza solul sunt reprezentate prin depuneri intamplatoare de deseuri menajere.

Consecintele poluarii si degradarii solurilor se reflecta in principal asupra potentialului lor productiv, in sensul limitarii sau anularii calitatilor biologice si de fertilitate.

Alte consecinte se refera la ocuparea nerationala a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv si schimbarea modului de folosinta.

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

Nu este cazul.

* **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

* **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

**• Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea de locuinte cu dotarile aferente.

Din cele prezentate rezulta ca nivelul de poluare a aerului cu gaze si pulberi este redus in zona studiata, valorile medii zilnice, lunare sau anuale inregistrate nedepasind concentratiile maxime admisibile.

* 1. **Opţiuni ale populaţiei**

Administraţia locală prin Consiliul Local al Municipiului Pascani şi prin Primăria Municipiului are în programul de guvernare locală permanenta dezvoltare a localităţii din toate punctele de vedere, principalul obiectiv fiind creşterea nivelul de trai. În acest context se înscrie şi rezolvarea necesarului de spatii de locuit in regim unifamilial.

Prin amplasarea intr-o astfel de zona se disting in primul rand necesitatile ce tin de dotarile edilitare minime necesare unei astfel de zone ce se doreste a se dezvolta in viitor.

Opţiunea populaţiei ce locuieşte în zona este în general favorabila dezvoltării urbanistice a zonei prin " implantul" de locuinte unifamiliale imobil de birouri si spații comerciale, ce se va realiza, și această opţiune este motivată de faptul că se vor moderniza căile de comunicaţie existente (străzi, trotuare), vor apărea o serie de dotări (echipamente publice), servicii, comerţ, se va dezvolta transportul în comun, dar şi echiparea edilitara se va îmbunătăţi.

In acest spatiu ar fi oportuna dezvoltarea unor functiuni ce pot da o dinamica a spatiului vizual perceput din lungul drumului judetean DJ 208 si completarea zonei cu spatii verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

Deasemenea va trebui ca reglementarile acestei lucrari sa tina cont si de lucrarile anterior eleborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil iniţiativei investitorilor, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorita faptului ca se deschide o noua direcţie de dezvoltare urbanistica în ceea ce priveşte dotările rezidentiale.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3. 1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Concluziile care rezultă din cele analizate converg spre ideea creării unei rezerve de teren fără vecinatăţi dar in intravilan astfel încît functiuni de genul celor analizate in acest PUZ sa isi gaseasca locul.

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu **PUZ** se desprind urmatoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi in conformitate cu recomandarile studiului geotehnic intocmit.

Se vor pastra distantele de protectie fata de retelele electrice.

Deasemenea au fost constatate şi o serie de disfuncţionalităţi:

* Lipsa împrejmuiri a terenului studiat;
* Lipsesc trotuarele pentru circulatia pietonala pe Strada Ştefan cel Mare.
* Lipsesc platforme pentru parcăripe Strada Ştefan cel Mare.
* *traversarea unei linii de înaltă tensiune de 110 W în diagonala lotului cu disfunctiile caracteristice unei astfel de situatii.*

**3.2.Prevederi ale PUG Paşcani**

**3.2.1.Reglementari urbanistice PUG:** Proiectul nr.14.415/1998 “Plan Urbanistic General al Municipiului Pascani” este avizat şi aprobat în baza Hotărârii CLMI şi nu prevede pentru zona studiata nici o reglementare fiind in extravilan, acestea urmand sa se stabileasca prin studii punctuale precum cel de fata.

Aliniamentele vor rezulta din distantele minime admise conform legii, fata de drum si fata de celelalte constructii.

La realizarea proiectului se va avea in vedere si impactul potential asupra ambientului astfel incat acesta sa fie minim.

Cladirile noi vor avea o arhitectura moderna, folosind materiale de calitate, cu o paleta cromatica vie si agreabila.

Se va avea in vedere, in mod expres, fatadele orientate spre nord - est, aceastea avand un impact deosebit pentru imaginea de ansamblu a zonei.

Prin reglementările urbanistice ale PUZ se vor institui o serie de condiţii de construibilitate care vor conduce la amenajarea teritoriului din toate punctele de vedere: echipare edilitara, dezvoltare şi modernizare cai de comunicaţie, sistematizare verticala şi captarea / scurgerea rapida a apelor de suprafaţa, plantaţii, etc.) protecţia mediului prin realizarea de spatii verzi înierbate, plantate cu arbori şi arbuşti (conform studiilor de specialitate).

**3.3 Valorificarea cadrului natural**

**3.3.1.Amenajari exterioare.**

Acestea se vor proiecta detaliatşi vor urmări:

**-**realizarea unei sistematizări verticale a terenului, inaşa fel încât sa se respecte conformaţia generala a reliefului, a orientării favorabile a acesteia în raport cu punctele cardinale,fără a se ajunge la mişcăriîncantităţi mari a pământului;

- asigurarea unei evacuari rapide a apelor pluviale de pe teren şi dirijarea acestora prin rigole de suprafaţacătrereţeaua de canalizare;

- sa nu implice multe lucrări de sprijinire a terenurilor, ziduri.

- amenajarea de spatii verzi conform unor studii de specialitate şi care sa urmărească:

- stabilizarea terenului, prin plantarea de arbori cu rădăcina pivotantă, de adâncimeşi care nu permit menţinerea unei umidităţii ridicate a subsolului;

- realizarea unor zone verzi de protecţieîn raport cu principalele cai de comunicaţie, dar şi cu alte funcţiuni;

- protejarea spatiilor petimp de vara contra însoririiexcesive.

Amplasamentul are stabilitate generala şi locala în conditiile prezentate în actualul studiu. Avand în vedere cotele terenului din amplasament este improbabil ca zona sa fie inundata.

In prezent terenul studiat este liber de constructii. Terenul se constituie dintr-o singura parcela ; drept urmare se va propune un imobil de cu spatiu comercial, locuinţă parter cu etaj si mansarda cu o inaltime de P+1E+Mretras.

In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima aterenului, asigurandu-se un procent minim de 50,00% spatii verzi.

**3.4. Modernizarea circulaţiei.**

**3.4.1. Accesibilitatea la amplasament.**

Accesul la teritoriul aferent P.U.Z.-ului se realizează direct dinstr. Stefan cel Mare, ce are carosabilul de 7m, fara trotuare, cu rigole de scurgere, acoperit cu îmbrăcăminte asfaltica în general bună.

După cum se observă din punct de vedere al accesibilităţii zona este bine legată de restul oraşului prin str. Stefan cel Mare.

**3.4.2. Organizarea circulaţieiîn interiorul perimetrului aferent P.U.Z.-ului.**

S-a urmărit:

- folosirea de materiale durabile pentru infrastructura drumurilor, dar şi pentru îmbrăcăminte: asfaltica pentru cele de categoria a III –a, de 7,0 m lăţime;

- trotuarele se vor realiza la arterele de 7.0 m lăţime pe ambele părţi ale carosabilului şi vor avea 1m lăţime cu implanturi locale (decupaje înîmbrăcăminte) cu arbori de aliniament;

Trotuarele se vor realizaîn totalitate din pavele pentru a permite intervenţia facila, la reţelele edilitare, precum şi refacerea lor parţiala ori de cate ori situaţia o impune;

- asigurarea de accese carosabile directe intre parcele şi drumul public cu respectarea relaţiilorşi a gabaritelor funcţionale care sa permită accesul facil al autovehiculelor de intervenţie: pompieri, salvare, politie;

- amenajare de locuri de parcare, cu accese din arterele secundare pentru a nu crea disfuncţionalităţiîntrafic. Dimensionarea parcărilor se face în conformitate cu normele în vigoare prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzător. Parcarea în cazul locuinţelor individuale se face numai în interiorul parcelelor. Toate dotările publice vor avea amenajate numai în interiorul propriei parcele, locuri de parcare proprii dimensionate corespunzător, funcţie de activitate;

Toate acestea vor fi dimensionate si semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

**3.5. Zonificare funcţională – reglementari,bilanţteritorial, indici urbanistici.**

**3.5.1. Zonificare, U.T.R.-uri.**

Deoarece pe terenul studiat se propune o singura functiune si tinand cont de suprafata relativ redusa a terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

**3.5.2. Bilanţteritorial.**

Teritoriul situatîn limitele PUZ-ului are o suprafaţa totala de4885mp şiînprezent are următoarele caracteristici:

***• Bilanţ teritorial existent-propus***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Unităţi funcţionale** | **Existent** | | **Propus** | |
| **M2** | **%** | **M2** | **%** |
| **Terenuri ocupate de construcţii** | **0** | **0** | **500.00** | **10.00** |
| **Trotuare, carosabil, parcari** | **0** | **0** | **950.00** | **19.50** |
| **Spaţii verzi** | **0** | **0** | **3615.00** | **70.50** |
| **TOTAL** | **4885** | **100** | **4885** | **100** |

**3.5.3. Indici urbanistici.**

Suprafata de **4885mp**masurata este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atasate la anexe.

**Regimul de inaltime va fi parter cu etaj si mansarda (cu inaltimea minima de 3,50m si maxim de 15,00 m la coama)**

**Valoarea P.O.T. va fi de maxim30,00%**

**Valoarea C.U.T. va fi de maxim 0.30 adc**

**3.5.4. Regimul de aliniere**

**Regimul de aliniere principal pentru constructia propusa**  este la distanta de **3.00m** fata de limita de proprietate dinspre est, respectiv **13.00m** din axul strazii Ştefan cel Mare ( DJ 280);

In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral pentru marginea clăridii** este la **1.00m** fata de limita parcelei pe latura de nord, respectiv 23.00 m, pe latura de sud, cladirea se află poziţionată la o distanţă de 17,50m respectiv 3.00m.**Regimul de aliniereposterior**este de minim 76.00m**.**

**NOTA: imprejmuirea terenului se poate amplasa pe limita de proprietate pe latura de nord, intre marginea terenului si imprejmuire se va lasa o zona de protectie cu o latime de 1.0m.**

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare. Descrierea soluţiei de realizare a reţelelor edilitare.**

**3.6.1.Alimentare cu apăşi canalizare**

Alimentarea cu apă se va realizaprin racord la rețeaua existentă a sistemul centralizat al mun. Pascani.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prinfosă septica şi mini staţie de preepurare.

Apele meteorice de pe acoperișul clădirii si de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate, de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale.

**3.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va realiza prin branșamente aeriene monofazate prevăzute cu bloc de măsură și protecție monofazată sau bransamente subterane monofazate prevăzute cu Bloc de măsură și protecție monofazată, în baza unui aviz emis de catre furnizor, S.C. „E-on Moldova ” S.A.

**3.6.3. Alimentarea cu căldura a imobilelor.**

Soluţia optima pentru încălzirea unor astfel de clădiri, este cea cu centrale termice proprii, funcţionând cu gaze naturale.Pana la racordarea cu reteaua de distributie a gazelor, centrala termica individuala poate functiona cu combustibil solid.

**3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale.**

Noii consumatori vor putea beneficia de gaze naturale după cum urmează:

Pentru încălzire cu centrala termica proprie alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin extinderea reţelei publice.Alimentarea clădiri se va face prin branşament.

**3.7. Protectia mediului**

**DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC,)**

Menţinerea calităţii mediului între limite acceptabile, cu tendinţa de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esenţială a unui program de management al mediului (reconstrucţie ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

* eliminarea tuturor surselor de poluare existente şi viitoare;
* eliminarea emisiilor necontrolate;
* reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul ştiinţific şi tehnic în domeniu, în funcţie de disponibilităţile financiare existente (studii cost-eficienţă)
* elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ pentru protecţia calităţii aerului, la nivel naţional şi local;
* implementarea unui sistem de monitoring al calităţii mediului.

**Surse de poluare şi protecţia factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 50%.

În consecinţă, activităţile ce se vor desfăşura pe suprafaţa amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecţia factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată şi completată prin Ordonanţa de urgenţă din 2002.

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

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

* ***Emisiile de poluanţi în ape şi protecţia calităţii apei***

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din gospodării.

Protecţia apelor de suprafaţă şi subterane urmăresc menţinerea şi ameliorarea calităţii şi productivităţii naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătăţii umane şi bunurilor materiale.

Pentru protecţia calităţii apelor se impune respectarea standardelor de emisie şi de calitate a apelor.

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

**Apele subterane** - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

* ***Emisii de poluanţi în aer şi protecţia calităţii aerului***

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

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanţii evacuaţi de autovehicule îşi aduc un aport substanţial la formarea poluanţilor secundari (ozon şi alţi oxidanţi fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condiţiilor meteorologice (scăderea vizibilităţii, creşterea frecvenţei şi persistenţei ceţii, etc.), precum şi la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eşapament oxizi de carbon (CO, CO2), oxizi de azot (NO şi NO2), pulberi, hidrocarburi parţial nearse cancerigene, compuşi organici volatili (aldehide, acizi organici), precum şi cantităţi de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuşi frecvenţa redusă a circulaţiei autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.

* **S*ursele şi protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor***

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt maşinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel şi motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să ţină seama de o serie de implicaţii asupra mediului înconjurător, se propune:

* menţinerea într-o perfectă stare de funcţionare a mijloacelor de transport;
* controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
* întreţinerea carosabilului;
* amenajarea şi întreţinerea spaţiilor plantate ca şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.
* ***Calitatea solului***

Măsuri de reducere a degradării solului:

* Modernizarea gestiunii deşeurilor (dotarea cu numărul de recipienţi necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca şi ridicarea lor ritmică;
* Rezolvarea corectă a împrejmuirilor şi a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare şi pe carosabil.
* ***Surse şi protecţia împotriva radiaţiilor***

În zona studiată nu vor exista surse de radiaţii.

* ***Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase***

Nu se vor folosi ori comercializa substanţe toxice şi periculoase. Toate funcţiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

**PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condiţiile enunţate în studiile geotehnice şi de stabilitate, de amplasare şi de realizare a fundaţiilor la clădiri.

**EPURAREA ŞI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Apele uzate vor fi deversate în reţeaua de canalizare a municipiului Paşcanii, canalizarea la care se vor branşa toate clădirile din zona studiată. Aceste ape uzate vor fi preepurate şi epurate prin sistemul de gospodărire a apelor uzate a municipiului Paşcani.

**DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEŞEURILOR**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activităţile ce urmează a se desfăşura pe suprafaţa zonei sunt:

* reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanţe amorfe);
* reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamânt, praf, hârtie, cartoane, resturi de la şantiere de construcţie (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deşeurilor se va efectua în condiţii de protecţie a sănătăţii populaţiei şi a mediului supuse prevederilor legislaţiei specifice în vigoare.

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

Deşeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale şi colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Iaşi.

**RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă uşoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

**ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAŢII VERZI**

Toate spaţiile libere dintre construcţii vor fi înerbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

Terenurile pe care se va construi se vor scoate din circuitul agricol pe măsura solicitărilor, de la factorii de avizare şi numai pe suprafeţele aprobate.

**PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localităţii dispune: suspendarea autorizaţiei de construire si oprirea oricăror lucrări de construire sau de desfiinţare de construcţii, anunţarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii si Cultelor si organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

**REFACEREA PEISAGISTICĂ ŞI REABILITARE URBANĂ**

În zona studiată nu exista terenuri ce necesita refacere peisagistica sau reabilitare urbana.

**VALORIFICAREA POTENŢIALULUI TURISTIC ŞI BALNEAR – DUPĂ CAZ**

Zona nu prezintă potenţial turistic sau balnear.

**ELIMINAREA DISFUNCŢIONALITĂŢILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAŢIE ŞI AL REŢELELOR EDILITARE MAJORE.**

Zona nu prezintă disfuncţionalităţi majore privind căile de circulaţie şi a reţelelor edilitare.

**3.8. Obiective de utilitate publica**

In zona exista urmatoarele obiective de utilitate publica:

Retele electrice si de telecomunicatii de interes local.

Strazi de interes local si judetean.

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone funtionale unitare si bine structurate prin:

* Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
* Tratari urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
* Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
* Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atit a celor publice cit si a celor private;
* Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
* Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
* Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.
* Este necesara asfaltarea DC16, pentru imbunatatirea conditiilor de trafic.
* Se recomanda extinderea sau suplinirea retelelor de utilitati existente(gaz, apa, canalizare)

***Întocmit, Şef proiect,***

***Arh.Stg.Stefan Ţiplea Arh. Ciolacu Dragoş***

**VOLUMUL II**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

**1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

**2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare privind ”Intocmire PUZ+RLUpentru introducerea terenului in suprafata de 4885 mp (nr. Cad. 62315) in intravilanul Mun. Pascani, pentru constructie spatiu comercial, locuinta parter cu etaj si mansarda , imprejmuire, racorduri si bransamente, Strada Stefan cel Mare, nr. 1308, Municipiu Pascani, Judetul Iasi”, a Legii 350/2001, a Ghidului de elaborare PUZ 010/2000, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000,a GM 007/2000.

**3. DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului. Pascani , ce se constituie ca PUZ – ”Intocmire PUZ+RLUpentru introducerea terenului in suprafata de 4885 mp (nr. Cad. 62315) in intravilanul Mun. Pascani, pentru constructie spatiu comercial, locuinta parter cu etaj si mansarda , imprejmuire, racorduri si bransamente, Strada Stefan cel Mare, nr. 1308, Municipiu Pascani, Judetul Iasi” - beneficiar Tarna Niculina Andreea, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini: **la nord**Proprietate particulara Grecu Catinca, **la sud** Proprietate privata Coseraru Petru, **la vest**drum exploatare DE 1303/1, acces secundar, **la est**drumul de acces – Str. Stefan cel Mare nr. 1308.

**CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenjarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

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, este interzisa;

**Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

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

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.

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.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretine in unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23 06.1997.

**2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului**

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila

Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

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

Zonelor de protectie sanitara cu regim sever

Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a sarisface 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.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintini) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

Amplasarea in amonte de orice sursa poluata

Imprejmuirea pe o raza de 3 m

Taluzarea terenului din jur in panta (4 – 5 cm la m) spre exterior si impermealizare betonare)

Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale

Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul solului

Distributia apei trebuie sa fie continua

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

**3. 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, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubrizare 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 salubrizare ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, 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 prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubrizare 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 tarilor avansate.

**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 acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.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.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnlogice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.L.U.

**6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

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

Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

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

**Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinind domeniului public si cele apartinind domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

**Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:**

**Pe aliniament**

Retras de la aliniament in cazurile:

Inscriere in regimul de aliniere existent

Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)

Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m.

Facilitatea creerii unor piete, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa

Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

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

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

**Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei**

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

2,00m - daca sunt ferestre;

0,60m - daca nu sunt ferestre,

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. **Distanta minima prevazuta se majoreaza la:**

4 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite,

6 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina,

constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorindu-se la 6 m.

Sint interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

**Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sint egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai putin de 3 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.

**7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

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

exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

**8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

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

Regimul de inaltime al constructiilor:

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic.

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 ce 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 SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Spatiile verzi si plantate:**

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

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

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

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul Bilantului Teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp si cu una din laturi de 15 m.

**Imprejmuirile:**

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 – 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ( jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc. )

Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

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.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

**CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **4885 mp**.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

**CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

In zona PUZ – ului se permit urmatoarele functiuni:

- Locuinte individuale realizate in regim discontinuu sau duplex;

Spatii pentru activitati comerciale si de servicii publice nepoluante;

Mobilier urban specific;

Alei carosabile si pietonale, parcaje auto.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

**-** Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul SC EON Electrica SA si Romtelecom.

-Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

**ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

Sunt interzise orice alte functiuni inafara celor menstionate la articoleele 1 si 2 din sectiunea I.

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

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 3,50m.

**4.1.**Suprafata parcelei este de  **4885 mp**

**4.2.** Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

**5.1.** Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie galbena intrerupta si are urmatoarele distante:

**Regimul de aliniere principala cladirii** este la distanta de **3.00m** fata de limita de proprietate dinspre est, respectiv **13.00m** din axul strazii Ştefdan cel Mare;

**5.2.** Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ si pot avea “iesinduri” (console) de pana la **2,0 m** si retrageri locale de pana la **2,0 m**.

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

**6.1.** In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral pentru cladirea propusa** este la **17,50m**si **3,00m** fata de limita parcelei pe latura de sud, **3,00m**fata de limita parcelei pe latura de nord.

**6.2.Regimul de aliniereposterior**este minim **76,00m**;

**6.3.**In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

**7.1.** Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta pe **strada Ştefan cel Mare**

**7.2.** Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod specialasigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

**ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**8.1.** Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, sau in spatiile de parcare comune special amenajate. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

**8.2.** Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

**ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**9.1.**Inaltimea la coama a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament:

Maxim **15,00 m** de la cota 0 a cladirii. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

**ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

**10.2.** Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

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

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

**ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**11.1.**Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

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

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

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

**11.5.**Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare– fara sa afecteze proprietatile invecinate.

**11.6.** Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

**ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**12.1.** Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

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

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

**ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

**13.1.** Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,80 m din care un soclu de maxim 0,6m.

**13.2.** Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

**13.3.** Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.

**13.4.** Terenul de sport va avea o imprejmuire cu inaltime specifica normativelor in vigoare.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

**14.1** Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 30,00%;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in de Consiliul Judetean Iasi si se vor aproba de catre Consiliul Local Pascani.

**ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**15.1.** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,6;

**15.2.** Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in de Consiliul Judetean Iasi si se vor aproba de catre Consiliul Local Pascani.

**ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

**16.1.** Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare.

***Întocmit, Şef proiect,***

***Arh.Stg.Ţiplea Ştefan Arh. Ciolacu Dragoş***