

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona și R.L.U. pentru terenul în suprafață de 6831 mp, situat în cvartal 30, parcela P1, municipiul Pașcani, județul Iași

Consiliul Local al municipiului Pașcani, județul Iași ;
Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Pașcani,
în calitate de initiator al proiectului de hotărâre;

Având în vedere referatul nr.13135 /2009 întocmit de Serviciul Urbanism,
din cadrul Primăriei municipiului Pașcani ;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale *Comisiei pentru prognoze
economico-sociale, buget, finante, industrie, agricultura, silvicultura, prestari servicii,
comert si IMM-uri, ale Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea
lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice, protecția mediului, ecologie,
patrimoniu, Comisiei juridice, ordine publică, drepturile omului și libertăți cetățenesti
din cadrul Consiliului local al municipiului Pașcani;*

Analizand documentația tehnică întocmită - parte scrisă și desenată –
întocmită de AXA – ATELIER DE ARHITECTURA, Arh. Ciolacu Dragos;

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata, modificată și
completată -Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ;

În baza Ordinului nr. 13/N/1999 al M.L.P.T.L. ordin pentru aprobarea
reglementării tehnice – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL –CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL, indicativ GP038/99;

Având în vedere prevederile art. 36 alin.(2) lit. c) si ale alin. (5) lit.c) din
Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicata, cu modificările și
completările ulterioare;

Având în vedere art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind
administrația publică locală, republicata, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru terenul situat în
municipiul Pașcani , în suprafață de 6831 m.p.,cvartal 30, parcela P1, proprietatea –
ABDALLA BASHIR si ABDALLA DOINA, cum este prevazut în anexa nr. 1, parte
integranta la prezenta hotărâre.

Art.2. Pe suprafața studiată în Planul Urbanistic de Zona urmează a fi
amplasate: constructie locuinta, anexa, împrejmuire, bransamente si racorduri la utilități.

Art.3. Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Disciplina în constructii
va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Serviciul administrație publică locală va comunica în copie prezenta hotărâre :

- Instituției Prefectului județului Iași ;
- Primarului municipiului Pașcani ;
- Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Disciplina in Constructii;
- D-L. ABDALLA BASHIR ;
- Mass - media .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Consilier, PANTAZI DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ,
S E C R E T A R ,
MIRCEA ZUZAN

Nr. 127
Din : 21.07.2009



ATELIER DE ARHITECTURĂ

ȘOS. PĂCURARI 64, BL 551, SC D, AP 6

COD FISCAL 19776526

INREGISTRARE NR. 57 din 10.08.2004 la OAR – filiala IASI

***PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU
MANSARDA, ANEXA, PISCINA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI
RACORDURI – Mun. PASCANI, Jud. IASI, Sos. Neamtului, nr. 163***

PROIECTANT GENERAL: AXA – ATELIER DE ARHITECTURĂ
Arh. CIOLACU DRAGOȘ

PROIECTANT URBANISM: - AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ

PROIECTANT RETELE EDILITARE: ING. STAN DANIEL

PLAN TOPOGRAFIC: SC ENERGOTOP SRL





ATELIER DE ARHITECTURĂ

ȘOS. PĂCURARI 64, BL 551, SC D, AP 6

COD FISCAL 19776526

INREGISTRARE NR. 57 din 10.08.2004 la OAR – filiala IASI

***PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU
MANSARDA, ANEXA, PISCINA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI
RACORDURI, Jud. IASI, Mun. PASCANI, Sos. Neamtului nr. 163***

CUPRINS

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a investiției

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadru natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG PAȘCANI

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

VOLUMUL II

Regulament de urbanism PUZ

- 1. Dispoziții generale***
- 2. Zonificare funcțională – Unitati Teritoriale de Referință***
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor***

Piese desenate:

- U0 – Plan de încadrare în teritoriu***
- U1 – Plan de situație***
- U2 – Plan analiză situația existentă – analiză funcțională, structură, regim înălțime disfuncționalități, perspective, axe vizibilitate***
- U3 – Reglementări urbanistice***
- U4 – Reglementări – echipare edilitară***

Anexe:

- Certificat de Urbanism***
- Avize obținute***
- Act de proprietate***



ATELIER DE ARHITECTURĂ

ȘOS. PĂCURARI 64, BL 551, SC D, AP 6

COD FISCAL 19776526

INREGISTRARE NR. 57 din 10.08.2004 la OAR – filiala IASI

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, PISCINA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI - Mun. PASCANI, Jud. IASI, Sos. Neamtului nr. 163

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: „Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU MANSARDA, ANEXA, PISCINA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI

Mun. PASCANI, Jud. IASI, Sos. Neamtului nr. 163

Beneficiar: ABDALLA BASHIR SI DOINA

Proiectant general: AXA – ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: AXA – ATELIER DE ARHIETCTURA

Proiectant rețele edilitare: ING. STAN DANIEL

Plan topografic: SC ENERGOTOP SRL

Data elaborării: Iunie 2009

1.2. Obiectul lucrării

La baza întocmirii prezentei documentații PUZ sta tema de proiectare comandata si aprobată de beneficiarul lucrării: ABDALLA BASHIR SI DOINA

Documentația are ca obiect stabilirea condițiilor urbanistice de structurare spațială și funcțională a teritoriului, de introducere în intravilan a lotului și intrarea în legalitatea imobilului existent precum și regulamentul privind anexele de pe lot aferente construcției. Prin PUZ se prevede amplasarea și realizarea unui imobil cu destinație locuinta cu parter și mansarda, anexe gospodaresti, piscina, imprejmuire și bransamente la utilitati. Constructia se afla pe un teren în suprafața de 6831 mp, în extravilanul municipiului aferent drumului national 27A Pascani-Motca.

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 ce se va elabora, în conformitate cu prevederile studiului geotehnic;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ ce se va elabora funcție de POT și de regimul de înălțime stabilit de studiu;

- Regim de înălțime: conform PUZ ce se va elabora;
- Caracteristici parcelă: se vor conforma funcției de locuință individuală;
- 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.

Fam. ABDALLA, beneficiarul direct al investiției, este proprietarul lotului și a imobilului conform actelor de proprietate și autorizației de construire, dar amplasamentul este în afara intravilanului, drept care a luat decizia conformării certificatului de urbanism nr. 113 din 15.05.2009 emis de Primăria Mun. Pașcani în vederea întocmirii PUZ. Deși solicitantul a obținut Autorizație de Construire, aceasta nu a prevăzut elaborarea unui PUZ în condițiile în care terenul este în extravilan.

1.3. Surse documentare

- Plan topografic scară 1:500 – SC ENERGOTOP SRL – prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.Z. și PAC, 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 intercon condiționările 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 scară 1/500;
- "Plan Urbanistic General al Municipiului Pașcani" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.-ului", pr. nr. 22/28.02.2005;
- Studii de fundamentare aferente PUG - municipiul Pașcani (studiul de locuire, studiu de dotări, studiul de mediu, studiul geotehnic, studiul demografic, echipare tehnico-edilitară, studiul de spații verzi, ș.a.);
- Analizarea amplasamentului la fața locului și pe baza de fotografii panoramice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul vizat pentru proiectul – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER CU MANSARDA, ANEXA, PISCINA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE ȘI RACORDURI – pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pașcani, sos. Neamtului nr. 163 - conform PUG - viitoare zonă rezidențială.

Pe latura de nord-vest a amplasamentului, se află un drum de servitute care face legătura cu sos. Neamtului, iar pe latura de sud-est un drum de exploatare DE 901/1

Pe laturile de nord-est și sud-vest ale amplasamentului se afla proprietăți particulare.

recomanda dublarea spre interior la o distanță de 4m cu un al doilea gard cu o înălțime de 2.2m, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

- Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

3. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se aplică pentru autorizarea tuturor categoriilor de construcții și amenajări în limitele zonei studiate de prezentul P.U.Z.

Teritoriul luat în studiu are o suprafață de **6831mp** și se află situat în extravilanul municipiului Pașcani, și are următoarele vecinătăți: pe laturile de nord-vest și sud-est accese carosabile și pietonale - domeniu public, iar sud-vest și nord-est se afla proprietăți private.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Amplasamentul se va proteja cu plantații de spații verzi – 25%.

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

Art. 2. Toate construcțiile ce se vor autoriza în zonă vor respecta prevederile Legii 10 privind siguranța construcțiilor, precum și prevederile H.C.L.M. 97/1998 privind condițiile de folosire a terenului.

Art. 3. La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic efectuat pe amplasament.

Art. 4. La proiectarea construcțiilor se va avea în vedere asigurarea de căi de acces/evacuare de pe amplasament astfel încât să fie respectate normele P.S.I. și de siguranță în exploatare.

Art. 5. La apariția unei surse de apă subterană, aceasta va fi drenată, colectată și îndreptată spre sistemul de evacuare existent în zonă.

Art. 6. Săpăturile de fundare se vor realiza numai în momentul când este asigurată betonarea.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7. Se admite împărțirea ulterioară a parcelei cu respectarea tuturor prevederilor pentru actuala parcellă.

Art. 8. 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.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Aliniamentele sunt prezentate în planșa U2 "PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" cu linie roșie continuă (pentru aliniamente principale) sau linie roșie întreruptă (pentru aliniamente posterioare propuse) și au următoarele caracteristici:

- **aliniament principal:** ținând cont ca accesul se face pe drum de servitute, aliniamentul principal se va raporta la distanțele minime admise fata de limita proprietatii.

- **aliniament posterior:** aliniamentul posterior este poziționat la distanța **minima de 3m** față de limita de proprietate;

- **aliniamente laterale:** aliniamentele laterale sunt stabilite la 3m fata de limitele proprietății;

- **retrageri față de aliniament:** nu sunt admise nici un fel de retrageri față de aliniamentele principale stabilite.

Art.10. 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.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. Circulații și accese

Art. 11. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor pe căi de acces dimensionate corespunzător (**minim 7,0 m lățime**).

Art. 12. Se va solicita de către administrația locală în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire planul de sistematizare verticală urmărindu-se în special:

- accesul se va face cu trepte și rampe speciale pentru persoanele cu handicap;
- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- testarea terenului și amenajarea pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- staționarea autovehiculelor se admite atât în interiorul parcelei, cât și în exteriorul acesteia, numai în spațiile destinate parcajelor publice, dar în afara circulațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 13. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Art. 14. Nu se admite pozarea aeriană a rețelelor de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene. Se va acorda o atenție specială problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei.

Art. 15. Se vor asigura măsuri speciale pentru evacuarea apelor meteorice din zonele destinate circulației autovehiculelor și din spațiile de circulație a cetățenilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi) în scopul evitării pătrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Art. 16. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat, să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

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

Art. 17. Parcarea autoturismelor se va realiza în parcarea prevăzută în incinta, astfel:

- S-au prevăzut un număr de 3 locuri pe teren proprietate.

Art. 18. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

Art. 19. Se va prevedea prin proiect realizarea plantațiilor pentru protecția terenului.

În măsura posibilităților, amenajările spațiilor verzi se vor realiza pe baza unor studii și proiecte de arhitectură peisageră.

Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

Spațiile publice se vor amenaja cu mobilier urban adecvat în concordanță cu funcțiunile clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și clădirile.

Art. 20. Nu sunt admise împrejurimi opace ale proprietății către spațiul public, ci numai către vecini .

Art. 21. Înălțimea la streasina cat'și cea la coama a clădirii va fi cea prevăzută din planul de reglementări urbanistice; minim 9.00m și maxim 12m.

Art. 22. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat prestigiului investitorului.
- Volumele vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile cu același caracter.
- Fațadele se vor trata în mod unitar pe toate laturile construcției.
- Materialele agreate pentru placarea fatadelor sunt: tencuieli decorative cu aspect superior, placaje ceramice, placare tip alucobond, placare cu granit sau piatra naturală cu aspect superior, timplarie metalică sau lemn stratificat, cu geam termopan LOWE;
- Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) și materialele de construcție cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

10. Subunități funcționale

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

Astfel conform Planului Urbanistic Zonal sunt constituite următoarele unități funcționale în cadrul UTR LC2- LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI P,1-2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUA.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 23. Funcțiuni admise

- echipamente publice de nivel rezidențial
- biserică

Art. 24. Funcțiuni admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp adc și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere ca au o arie de servire de 250m – se admite mansardarea considerându-se în calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit inserții și reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale și a celor admise.

Art. 25. Funcțiuni interzise

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode în traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Art. 26. Procentul maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

P.O.T maxim = 30 %

Se admite de către administrația locală construcția de imobile noi cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate prin refacerea / reactualizarea prezentei documentații de P.U.Z. ce se va aviza de către Consiliul Local și Consiliul Județean Iași.

Art. 27. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.9 mp. ADC/mp.teren

Se admite de către administrația locală construcția de imobile noi cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin refacerea / reactualizare prezentei documentații de P.U.Z. ce se va aviza de către Consiliul Local și Consiliul Județean Iași.

Art. 28. Modificări ale PUZ

Orice modificare a PUZ-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local și cu acordul proiectantului inițial.

Art. 29. Recomandări pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zona PUZ-ului

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Zona este situată în extravilan.

I. Prescripții generale

1. Tipul zonei funcționale: **funcțiuni de locuire.**

II. Utilizarea funcțională

1. **Utilizări permise: LOCUINTA INDIVIDUALA** conform prevederilor prezentului PUZ, utilități pentru funcțiunile mai sus menționate.

2. **Utilizări permise cu condiții:** nu este cazul.

3. **Utilizări interzise:** se interzic - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice ; depozități de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice - sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. *Interdicții temporare de construire* - nu este cazul

4. *Interdicții permanente de construire* - zona de protecție rețelelor tehnico-edilitare

III. Condiții de amplasare și conformare

1. Amplasare și retrageri obligatorii

- **amplasament:** se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații;
- **față de drumuri publice:** realizarea de construcții este permisă cu respectarea zonei de protecție a drumurilor;
- **față de aliniament:** nu se admite retragerea față de aliniamentele stabilite.

2. Asigurarea acceselor obligatorii

- autorizarea construcției este permisă numai dacă se asigură accese diferențiate pentru pietoni și auto, accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere precum și pentru accesul mijloacelor de stingere al incendiilor;

3. Spații verzi și împrejurimi:

- **spații verzi și plantate:** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, plantații de aliniament.
- **împrejurimi:** se admit împrejurimi în condițiile enumerate mai sus.

4. Reglementări:

- **procentul de ocupare al terenului:** maxim 30%;
- **coeficientul de utilizare a terenului:** maxim 0.9;
- **înălțimea construcțiilor la coama :** minim 9.00m și maxim 12m;
- **aspectul exterior al construcțiilor:** nu se autorizează construcțiile care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea zonei.

VI. DISPOZITII FINALE

1. Regulamentul local de urbanism a urmărit detalierea articolelor cuprinse în Regulamentul general de urbanism, conform condițiilor specifice zonei și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism prevăzute în cele două documente, avizate și aprobate conform legii.

3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, amplasament, de natura construcției, etc.).

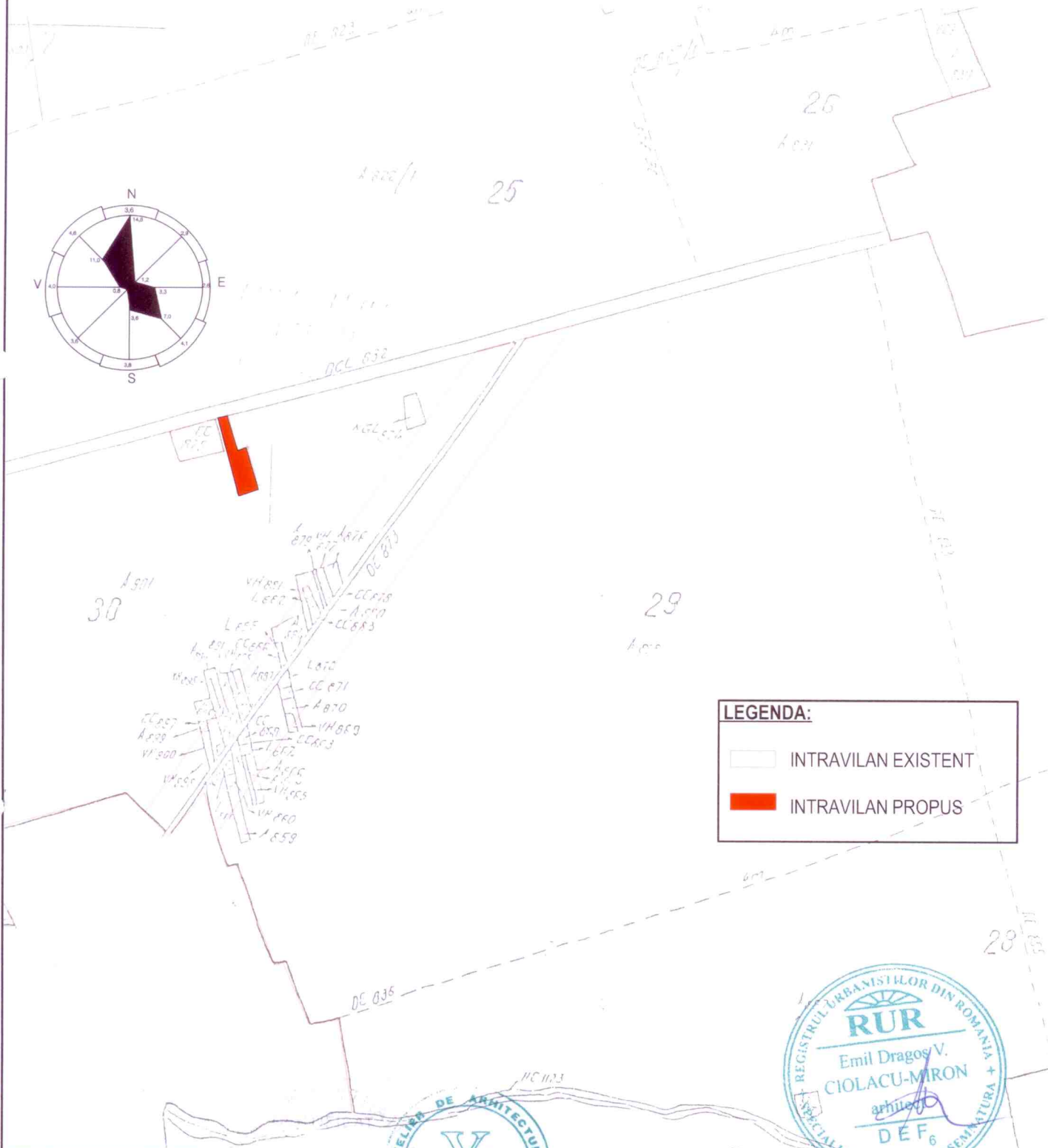
4. În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

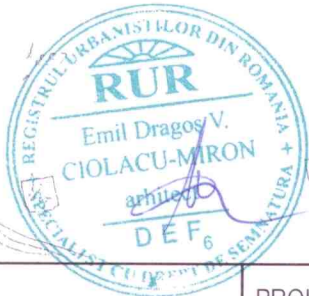
Județul: IAȘI
Teritoriu Administrativ: mun. Pâncani
Cod SIRUTA: 95391
Cod intravilan /extravilan: 1

Secțiune plan: L-35-30-A-b
Nr. sector cadastral: 1804; 21245
Nr. cadastral al bunului imobil:
Nr. carte funciara:4159; 5376



LEGENDA:

- INTRAVILAN EXISTENT
- INTRAVILAN PROPUȘ



Atelier de arhitectura



BENEFICIAR: ABDALLA BASHIR PASCANI, STR. SOSEAU NEAMTULUI, NR.163				PROIECT NR 25/2009	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1/10000	TITLU PROIECT: INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUCTIE LOCUINTA, ANEXA GOSPODAREASCA, PISCINA, IMPREJMUIRE SI RACORDURI	
SEF PROIECT	Arh. Ciolacu Dragos		DATA	FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Ciolacu Dragos			PLANSA	