

HOTĂRÂREA Nr. 131
din data de 31.07.2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Trecere teren în intravilan a suprafeței de 2049 mp. pentru construire locuință și anexe” identificat cu nr. cadastral 69015, situat pe str. Primăverii nr. 27, Municipiul Pașcani, jud. Iași.

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată – Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În baza Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile ordinului nr. 839/2009 - Ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere solicitarea domnului Toma Eduard, în calitate de proprietar, adresă înregistrată sub nr. 538 din 27.06.2024 la Consiliul Local al Municipiului Pașcani;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 203 din 18.07.2022 (valabilitate prelungită până la data de 18.07.2025);

Având în vedere avizele, acordurile și studiile obținute de la instituțiile abilitate, solicitate prin certificatul de urbanism: 13184/2024 emis de Apavital S.A.; 214564116/2024 emis de Delgaz-Grid S.A.(gaz); 662//2022 emis de Delgaz-Grid S.A.(electric); AA256/A2Mediu197/2023 emis de Direcția de Sănătate Publică Iași; 5878/2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Iași; 156/2023 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; 162/2023 Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; 2.746.457/2022 emis de Inspectoratul Pentru Situații de Urgență Iași (protecție civilă); 2.746.456/2022 emis de Inspectoratul Pentru Situații de Urgență Iași (Securitate la incendiu); 107/2022 Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - filiala teritorială de îmbunătățiri funciare Iași; Studiu geotehnic proiect nr. 033/11/2022-SG; 401/U/2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Iași;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Pașcani, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 18796/24.07.2024;

Având în vedere raportul nr. 18797/24.07.2024 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale și Compartimentul Jurdic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani;

Având în vedere Avizul Arhitectului Sef nr. 3 din 09.07.2024;

Având în vedere Avizul nr. 38 din 13.06.2024, emis de Consiliului Județean Iași;

Analizând Planul Urbanistic Zonal și Reglementări Urbanistice - partea scrisă și desenată – întocmit de S.C. FAB CASA NOUA S.R.L., Iași, prin Arh. Urb. ELENA DIMITRIU;

Având în vedere raportul informării și consultării publicului nr. 23584 din 03.10.2023;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 9 din 07.10.2022 eliberat de Primăria Municipiului Pașcani;

Având în vedere rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Pașcani;

- Avizul Comisiei de prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și I.M.M.-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr. 634/30.07.2024;

- Avizul Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 620/30.07.2024;;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, patrimoniu, înregistrat sub nr. 608/30.07.2024;;

În temeiul art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru terenul în suprafață de 2049,00 mp., identificat cu nr. cadastral 69015, situat pe str. Primăverii nr. 27, proprietatea domnilor Toma Eduard și Toma Bianca Iuliana, cum este prevăzut în anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre:

UTR LC1- zonă de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare;

- regim de construire: P+1E

- funcțiuni predominante: zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare;

- utilizări admise: locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+1E niveluri în regim de construire continuu(izolat) și anexe aferente; echipamente publice specifice zonei; împrejurimi; căi de access auto și pietonale, parcaje, spații plantate; micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură, toate aceste obiective vor desrvi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

- utilizări premise cu condiții: funcțiuni comerciale și servicii profesionale (birouri cabinet,etc) cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp/mp/ADC.

- H max la streășina sau atic = 6.00 m, masurată de la cota CTN - P+1E;

- POT max = 30%;

- CUT max = 0,6 mpADC/mp;

- retragerea minimă față de aliniament = 5.50m/10,00m din axul str. Primăverii;

- retrageri minime față de limitele laterale = vest 3,00m la est = 2,00m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m;

- circulații și accese: terenul are asigurat accesul dinspre strada Primăverii;

- echiparea tehnico edilitară: curent electric – rețea existentă; apă potabilă - rețea existentă; branșarea construcției la rețelele de canalizare, gaze se va face ulterior extinderii rețelelor existente în zonă;

Accesul, infrastructura zonei studiate, branșamentele și racordurile la rețelele de utilități se vor realiza pe cheltuiala inițiatorilor, domnii Toma Eduard și Toma Bianca Iuliana.

Art.2 Pe suprafața studiată în Planul Urbanistic Zonal, urmează a fi executate lucrări pentru: „Trecere teren în intravilan a suprafeței de 2049mp., pentru construire locuință și anexe”, pe teren în suprafață de 2049,00 mp., identificat cu nr. cadastral 69015, situat pe str. Primăverii, nr.27, Municipiul Pașcani, proprietatea domnilor Toma Eduard și Toma Bianca Iuliana.

Art.3 Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 7 ani de la data aprobării.

Art.4. Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

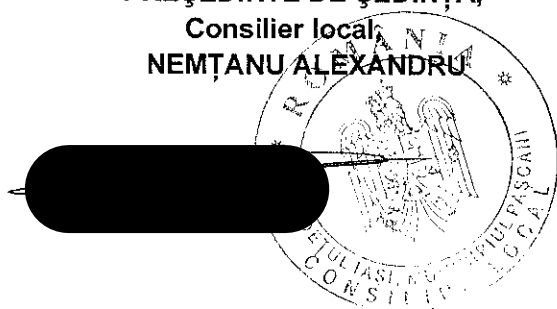
Art.5 Serviciul administrație publică va comunica în copie prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului Județul Iași
- Primarul Municipiului Pașcani
- Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale
- Domnii Toma Eduard și Toma Bianca Iuliana
- Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației
- Consiliul Județean Iași – Direcția Arhitect Șef.

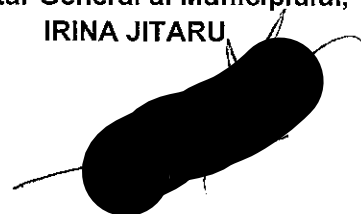
Art.6 Aducerea la cunoștința publicului prin publicarea pe pagina proprie (www.primariapascani.ro) a prezentei hotărâri, va fi asigurată de Compartimentul de Informatizare.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 31.07.2024, cu un număr de 18 voturi pentru, voturi abțineri 0, voturi împotriva 0, din totalul de 19 consilieri locali în funcție. (19 consilieri locali în funcție, 18 consilieri locali prezenți la momentul votului).

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
NEMȚANU ALEXANDRU**



**Contrasemnează pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
IRINA JITARU**



ANEXA NR. 1

HCL NR. 131/31.07.2024

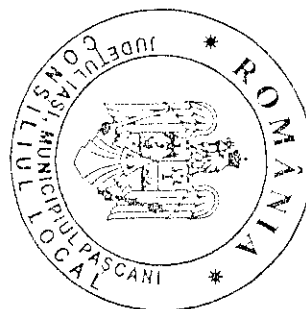
PLAN URBANISTIC ZONAL

**“INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
TRECEREA IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 2049MP.
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI ANEXE”**

mun. Pascani, str Primaverii, nc 69015, jud Iasi

Proiect faza : PUZ
Beneficiar: TOMA EDUARD SI TOMA BIANCA IULIANA
Proiectant general: SC FAB CASA NOUA SRL
Proiect nr 69 / SEPTEMBRIE 2022

Volumul cuprinde : **Piese scrise si desenate**





BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

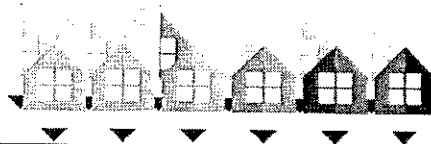
- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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





VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I – DISPOZITII GENERALE

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

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

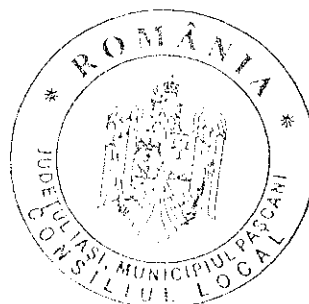
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8.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

III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

VOLUMUL 3. – PIESE DESENATE

PLANSA	NUME	SCARA
U0	Plan incadrare in teritoriu	1/5000
U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/500
U2.1	Reglementari urbanistice	1/500
U2.2	Ilustrare urbanistica pe zona	1/500
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Posibilitati de mobilare urbana	1/500





FISA DE RESPONSABILITATI

Denumirea: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
TRECEREA IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE
2049MP. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI ANEXE**
Amplasament: **mun. Pascani, str Primaverii, nc 69015, jud Iasi**
Beneficiar: **TOMA EDUARD SI TOMA BIANCA IULIANA**
Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**
Urbanism: **SC URBA SISTEM SRL**
Data elaborarii: **SEPTEMBRIE 2022**

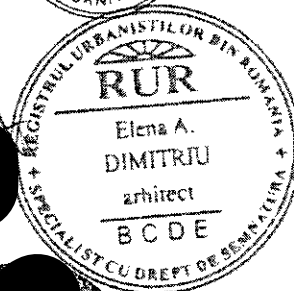
PROIECTANT GENRAL

SC FAB CASA NOUA SRL
Arh. ANDREI BODNAR



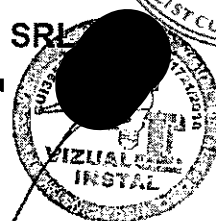
URBANISM

SC URBA SISTEM SRL
Arh. ELENA DIMITRIU



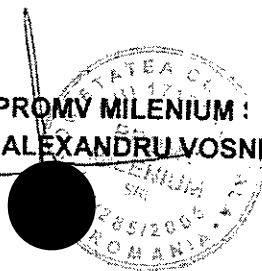
UTILITATI

SC VIZUAL INSTAL SRL
Ing. Iulian Gorbanescu



STUDIU GEOLOGIC

SC PROMV MILENIUM
ing. ALEXANDRU VOSNIJUC



RIDICARE TOPOGRAFICA

PFA Andreia Ailincea



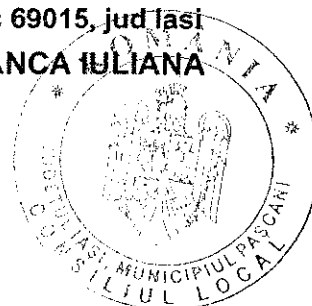


VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TRECEREA IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 2049MP. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI ANEXE
Amplasament:	mun. Pascani, str Primaverii, nc 69015, jud Iasi
Beneficiar:	TOMA EDUARD SI TOMA BIANCA IULIANA
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Urbanism	SC URBA SISTEM SRL
Data elaborarii:	SEPTEMBRIE 2022



1.2 OBIECTUL PUZ

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobată. Din această categorie de documentații face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000), alături de **Planul Urbanistic General** (**P.U.G.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 13 N/1999) și de **Planul Urbanistic de Detaliu** (**P.U.D.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementări specifice pentru zona studiată, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare a unui teritoriu în vederea dezvoltării armonioase a acestuia în cadrul localității din care va face parte.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - pentru trecerea în intravilan a suprafeței de 2049mp. pentru construire locuința și anexe - va stabili regimul de construire pentru parcela studiată, cu influențele spre vecinătățile imediate. Se va stabili regimul tehnic aferent construcțiilor ce se vor implanta.

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

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

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

Beneficiarul este în posesia terenului cu o suprafață totală de 2049,00 mp, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 664 din 02.05.2022.

Terenul are o formă rectangulară.

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

- Destinația UTR-ului: extravilan;
- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ;



- Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ ce se va elabora funcție de POT și de regimul de înălțime stabilit prin PUZ;
- Regim de înălțime: conform PUZ ce se va elabora;
- Caracteristici volumetrice: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;
- Aliniament stradal: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;
- Alinire laterala și posterior: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;
- Accese - parcaje: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare în vederea asigurării necesarului de locuri de parcare cu un grad de acoperire de 1,2;
- Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Prin prezenta documentatie se stabilesc limitele de construibilitate, indicatorii urbanistici, regimul de inaltime si aliniamentele posibile.

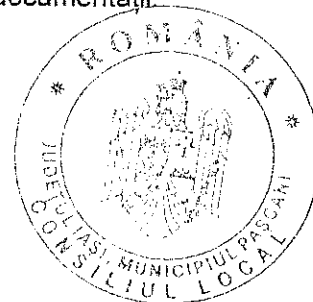
1.3 SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului PUZ:

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

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

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



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul vizat pentru proiectul de **trecerea în intravilan a suprafeței de 2049mp. pentru construire locuinta si anexe** - pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pașcani, având categoria de folosință - **teren arabil**- cu o suprafață de **2049 mp**

2.1 EVOLUTIA ZONEI

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

În zona studiată aceste construcții noi, majoritatea cu destinația pentru locuire, s-au amplasat în lungul drumurilor (județene, locale), prelungind tentacular intrările în localitate.



Evolutia din ultimii ani a facut ca zona sa fie atractiva pentru realizarea unor investitii imobiliare. Zona adiacenta este compusa, in general, din locuinte individuale, cu regim de înălțime de P+1E, P+M.

Zona are o densitate construită redusa, dar cu un potential mare de dezvoltare avand in vedere apropierea de iesire din municipiu catre Gastesti prin Drumul national DN 28A, ce asigura un acces facil si catre terenul studiat.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentatii – faza PUZ –se află în extravilanul municipiului Pascani, zona de Est, pe str. Primaverii, la aprox 200 m de str Ion Creanga (suburbia Sodomeni) –

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- Pe latura de N: propr privata – rest proprietate Toma Eduard - nc 69016.
- Pe latura de E: propr privata - Timofte Ovidiu
- Pe latura de S: drum acces - Str Primaverii
- Pe latura de V: propr privata - nr cad 68811

Accesibilitatea

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale municipiului Pașcani se realizează prin intermediul strazii Primaverii spre str Ion Creanga si str Moldovei ce leaga, printre altele, mun Pașcani de suburbia Sodomeni.

Cooperare în domeniul edilitar:

Zona este echipată edilitar cu retea energie electrica

Servirea cu instituții de interes general

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

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ este situat in sesul nordic al municipiului si este relativ plat. Dispune de un cadru natural placut, iar conditiile de mediu sunt bune, neexistând poluare datorata diverselor surse sau vecinatati, iar insoirea este buna

Relieful

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

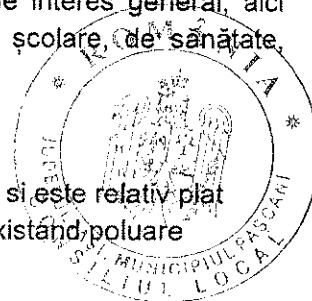
Teritoriul studiat în partea de Nord a municipiului Pașcani prezintă un relief specific de ses.

Reteaua hidrografica

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

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

Pentru combaterea inundațiilor și a excesului de umiditate, au fost executate în zona orașului următoarele lucrări hidrotehnice: îndiguire mal drept râu Siret între Lunca și Blăgești, regularizare și îndiguire prin Fântânele, pârâu Gâștești și pârâu Hăznășeni, acumulare Pașcani





(în finalizare), canale de desecare - drenaj în incinta îndiguită.

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

Clima

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

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

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

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

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

Condiții geotehnice,

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

- soluri vegetale în grosimi de 0,70-0,80m-accidental mai groase;
- argila prafoasă, galbenă-cafenie, cu intercalatii nisipoase, plastic viitoare, prezenta pînă la adîncimea de 7,00m unde s-a finalizat executia forajelor și care se caracterizată printr-o porozitate de 46-47.5%, mdicile porilor are valoarea de 0.87-0.88, greutatea volumica în stare naturală este $\gamma = 17.0-17.5 \text{ kN/m}^3$, iar în stare uscată $\gamma_d = 14.0-14.5 \text{ kN/m}^3$

Terenul de fundare este format dintr-un depozit de argila prafoasă, galbenă-cafenie, plastic-vartoasă:

Apă subterană nu a fost interceptată în foraje până la adîncimea de 7.00m această având un nivel variabil funcție de regimul pluviometric și microrelief. Prospectiunile au fost efectuate într-o perioadă cu precipitații naturale

Încadrarea seismică.

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

- zona cu valoarea de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.25g$
- perioadă de control (colț) $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

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

Categoria geotehnică – 1 – risc geotehnic redus.

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





Riscuri naturale

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

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

2.4 CIRCULATIA

Zona studiată are un caracter de periferie urbană, fiind echipată cu drumuri de pământ și pietris din punct de vedere al circulației auto principale.

Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din strada Primaverii, drum aferent laturii de Sud este de 2 benzi de circulație cu o lățime de aprox 3m + acostament, fiind subdimensionat.

Prin actualul P.U.Z. se propune redimensionarea strazii Primaverii, astfel încât, să existe 2 benzi de circulație auto (7,00m lățimea totală a drumului/3,50m pe fiecare sens de circulație) + un trotuar pietonal (1,00m).

Calea de comunicații se vor organiza pe baza studiului realizat prin P.U.Z.

Capacități de transport

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

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe o tramă stradală care nu este dimensionată conform legislației în vigoare. Principala cale de comunicație din zonă este str. Primaverii. Astfel capacitățile de transport ale străzilor din zona studiată acoperă necesitățile populației și ale transportatorilor.

• Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

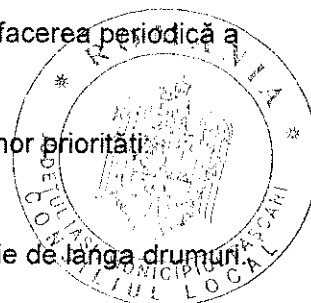
Este necesară întreținerea periodică a drumurilor existente, fără însă a se realiza artere noi.

• Intersecții cu probleme

Intersecțiile situate în zonă trebuie semnalizate, necesitând refacerea periodică a marcajelor rutiere.

• Priorități

- o Disfuncționalitățile constatate în circulație, au dus la crearea unor priorități:
 - contruirea unei îmbrăcăminte asfaltice,
 - redimensionarea căilor existente de circulație,
 - realizarea/ refacerea perdelelor vegetale de aliniament/ protecție de lângă drumuri



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are în componență terenuri aparținând domeniului public - drumuri, căi de acces și terenuri aparținând domeniului privat - din categoria: arabil, etc..



Prin documentația P.U.Z. se propune trecerea terenurilor în intravilan și construirea unei clădiri de locuință individuală până la regimul de înălțime P+1E ce nu va depăși înălțimea de 7 m (strășina sau atic), precum și construirea unor anexe și spații de parcare.

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

Relaționări între funcțiuni

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona (parcelele alăturate): terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice.

Terenurile de pe amplasament aparțin domeniului privat

Procentul de ocupare a terenului este maxim 30%, restul terenurilor fiind neocupate, existând posibilitatea parcelării suprafețelor pentru construcția de locuințe individuale și organizarea de spații verzi

Prin documentația P.U.Z. se propune următoarea destinație, U.T.R.1 LC1 – zona de locuințe unifamiliale + funcțiuni complementare;

Înălțimea volumelor propuse nu va depăși înălțimea maximă de 7,00m la strășina sau atic.

Aliniamentul stradal va fi de min 4.5 m față de ax str Primaverii

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.maxim) este de 30%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.maxim) de 0,6 Adc/ mp.

Distanțele față de clădirile învecinate

Pentru latura estică distanța până la clădirea vecină este de aprox 2.2 m față de zona edificabilă, iar pe celelalte laturi distanțele până la clădirile vecine sunt de peste 25m.

Alinierea zonei edificabile se va păstra conform planșei desenate U.2 Reglementări urbanistice - zonificare.

- Exceptant terenul vecin la Este, amplasamentele învecinate sunt libere de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona sunt asigurate următoarele servicii (pe o rază de 1000m): locuire (locuințe individuale), transporturi (trasee transport în comun, stație benzină, service auto), comerț (hipermarketuri).

Aspectele calitative ale fondului construit

Fondul construit existent este relativ ordonat, distribuit față de drumurile din zonă, cu clădiri

dispuse izolat sau în ansambluri, cu retrageri variabile.

În zona studiată, în vecinătatea amplasamentului, nu putem remarca construcții cu o arhitectură deosebită, cu un stil arhitectural clar definit prin elemente constructive sau detalii caracteristice.

Asigurarea cu spații verzi

În apropierea amplasamentului nu există spații verzi amenajate. Datorită dimensiunilor și a necesităților funcționale, terenul studiat va avea o suprafață min 40% de spații verzi.

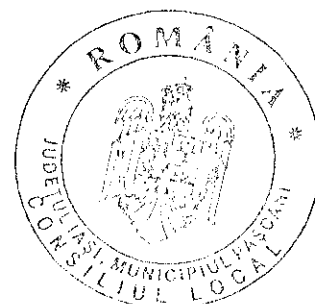
Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:

- necesitatea îmbunătățirii aspectului construcțiilor din zonă,
- necesitatea refacerii drumurilor auto.eri.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității





Exceptand rețeaua de energie electrica, zona studiata nu este echipata edilitar,

ALIMENTAREA CU APĂ

In prezent pe amplasamentul solicitat APAVITAL S.A. deține in exploatare rețele publice de distribuție apa PEHD DE=63

CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre un bazin vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament. Vidanjare ase va face la comanda societatii de catre SC Apa-Vital SA

GOSPODARIRE COMUNALA

Serviciul de colectare, transport și depozitare a deșeurilor menajere este asigurat de către operatorul de salubritate Girexim Universal SA.

Pe amplasament va fi amenajată o zonă pentru colectarea gunoiului, pubele PP

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In apropierea zonei studiate se gasesc rețele electrice, aparținând DELGAZ GRID. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face pe cheltuia beneficiarului.

TELEFONIE

In cazul in care se va dori se va realiza cablarea la o rețea de telefonie din zona, in apropierea amplasamentului există rețele de telefonie, aparținând TELEKOM S.A. si servicii de internet si televiziune prin cablu

Branșarea la rețeaua existentă in zonă se va face pe cheltuiala beneficiarului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

In zona nu exista rețele are operatorilor de energie termica in sistem centralizat. Asigurare incalzirii si prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie. Exista in zona rețea de gaze naturale

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt rețele care nu sunt situate in apropierea amplasamentului, ci in apropierea str Ion Creanga (beneficiarul fiind nevoit să facă racordarea la rețelele existente in zonă pe propria cheltuială), lipsa iluminatului public in zonă, drumurile de acces auto/pietonale sunt subdimensionate in prezent fiind necesară redimensionarea acestora.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Clima

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

Aerul

Nu exista surse de poluare majore in zona.

Prezența padurii din apropierea drumului diminuează poluarea aerului din zonă. Astfel





valorile medii zilnice, lunare sau anuale nu înregistrează depășiri ale concentrațiilor admisibile.

Apa

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

Solul

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

Nivelul fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre și dinspre centrul orasului Iași. Valorile înregistrate se înscriu în limitele admise (până la 60 dB).

Concluzii

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

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

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

După cum am arătat în capitolele de mai sus, zona studiată este construită, conform Planului Urbanistic General care a reglementat modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

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

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

În zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu sau monumente.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice.

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

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

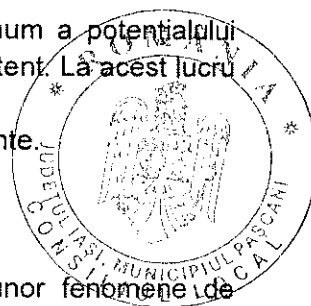
Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

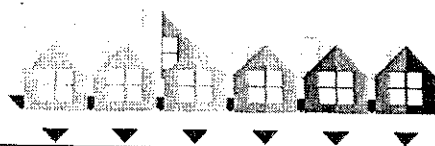
În condițiile actuale nu sunt prezente riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic





Elementele cu potențial turistic și balnear lipsesc din zona studiată.

Din analiza factorilor de mediu rezultă că:

- nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunar
- microclimatul zonei este potrivit pentru funcțiunea propusă;
- prin proiectarea atentă a obiectivului, se pot crea spații reprezentative, racordate la cadrul natural și construit existent.e/anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 203 / 18.07.2022, pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei locuințe, anexe, bransamente și racorduri.

Prezentarea opțiunilor populației

Opțiunea populației ce locuiește în zona este în general favorabilă dezvoltării urbanistice a zonei prin "implantul" de locuințe unifamiliale ce se va realiza, și aceasta opțiune este motivată de faptul că odată cu ea se vor moderniza caile de comunicație (străzi, trotuare), vor apărea o serie de dotări (echipamente publice) și echiparea edilitară se va îmbunătăți.

Punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

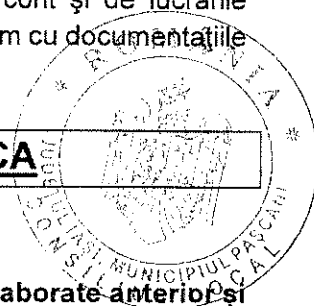
Prin tema de proiectare s-au analizat într-o primă fază, la nivel general, implicațiile pe care le are realizarea acestui obiectiv

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

Aceasta implica:

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

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se





desprind urmatoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, avand asigurata stabilitatea generala si locala.
- Prin amenajarile propuse se va asigura scurgerea corespunzatoare a apelor pluviale
- Prin functiunea cladirii nu se aduc neajunsuri vecinatatilor pe termen scurt sau lung.

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

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

“Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani” și “Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.” avizat și aprobat în 2009 nu prevede pentru zona studiată nici o reglementare fiind în extravilan, acestea urmand sa se stabileasca prin studii punctuale precum cel de fata.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu prezinta multe elemente atractive naturale. Zona studiată nu beneficiază de un cadru natural prea elaborat. Terenul va fi amenajat în concordanță cu suprafața, poziția și specificul construcției. În apropierea amplasamentului nu se găsesc spații verzi amenajate.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare.

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

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEi

Amplasamentul are acces auto și pietonal direct din str Primăverii și apoi prin str Ion Creanga legătura cu mun Pașcani.

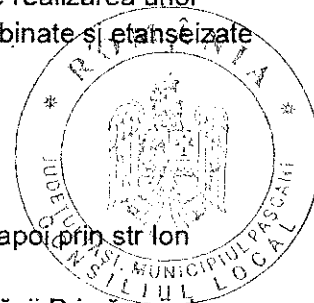
Prin PUZ se creează premisele modernizării profilului de drum a străzii Primăverii. În interiorul parcelei se propun două locuri pentru parcare autovehicule

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

Strada Primăverii, drum aferent laturii de Sud este de 2 benzi de circulație cu o lățime de aprox 3m + acostament, fiind subdimensionat, prin actualul P.U.Z. se propune redimensionarea profilului străzii Primăverii, astfel încât, să existe 2 benzi de circulație auto (7,00m lățimea totală a drumului/3,50m pe fiecare sens de circulație) + un trotuar pietonal (1,00m).

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

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





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

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

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

Nu sunt amenajate piste pentru bicicliști în apropierea amplasamentului studiat.

Pentru persoanele cu handicap locomotor sunt amenajate rampe la trecerile de pietoni și la unele obiective de interes general din zonă

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul vizat pentru proiectul - pentru **pentru trecerea în intravilan a suprafeței de 2049 mp. pentru construire locuința și anexe** - este situat în extravilanul municipiului Pâncăși, având categoria de folosință - teren arabil- cu o suprafață de 2049 mp

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- RETRAGERE ALINIAMENT STRADAL

- minim 4.5 metri de la ax str Primăverii

ALINIERE STRADALA

- minim 10 metri din ax str Primăverii

- ALINIERI LATERALE SI POSTERIOARE

- min 2,00 metri - pe latura de Est – propr privat Timofte Ovidiu;
- min 2,00 metri - pe latura de Nord – propr privat nr.cad.69016;
- min 2,00 metri - pe latura de Vest – propr privat nr.cad.68811

- **ACCES** - terenul are asigurat accesul dinspre strada Primăverii
- **FUNCTIONEA** - zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME** este P+1E;
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ** la streșina sau atic va fi de 7.00 metri măsurată de la cota

CTN;

- **P.O.T.** – 30,00%
- **C.U.T.** – 0,6



BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT-PROPOS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Zona construita	0	0%	614.7	30
Circulatii carosabile, pietonale	0	0%	614.7	30
Spatii libere verzi	2049	100%	819.6	40
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	2049	100,00 %	2049	100,00 %



REGIMUL DE INALTIME

Pentru constructii va fi Parter+1Etaj.

INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

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

Coeficientul de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,6.**

FUNCTIUNI ADMISE

Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc, condițiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.4.;

Se propune o constructie care sa se dezvolte pe doua nivele supraterane cu structura din zidarie portanta sau cadre si acoperire de tip sarpanta.

Constructia se va amplasa conform plansei U2. Principalele functiuni propuse sunt:

- Zona edificabila;
- Spatii plantate / verzi / gradini;
- Zona circulatie auto si pietonala;

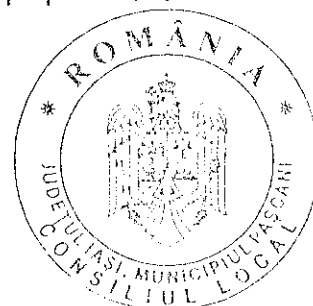
Prezentul studiu va rezolva urmatoarele obiective principale;

- Stabilirea zonei de implantare a constructiilor;
- Stabilirea regimului de aliniere;
- Reglementarea indicilor urbanistici;
- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor actuale;

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

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

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



FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT

Functiuni comerciale si servicii profesionale (birouri, cabinete, etc) cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp/ADC

FUNCTIUNI INTERZISE

Sunt interzise activitățile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apă, sau a căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ

În prezent pe amplasamentul solicitat APAVITAL S.A. deține în exploatare rețele publice de distribuție apă PEHD De=63

Bransamentul de apa pana la constructie se executa cu conducta PEHD D32 pozata ingropat la cota -1m, pe pat de nisip cu grosimea stratului de minim 10cm.

CANALIZARE



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

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

CONCLUZII

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În apropierea zonei studiate se găsesc rețele electrice, aparținând DELGAZ GRID. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face pe cheltuia beneficiarului.

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

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

TELECOMUNICATII

În cazul în care se va dori se va realiza cablarea la o rețea de telefonie din zona, în apropierea amplasamentului (str Ion Creanga) există rețele de telefonie, aparținând TELEKOM S.A..

Branșarea la rețeaua existentă în zonă se va face pe cheltuiala beneficiarului

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

În zona nu exista retele are operatorilor de energie termica in sistem centralizat. Asigurare incalzirii si prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie.

REȚELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În apropierea zonei studiate se găsește rețea de gaze naturale, aparținând DELGAZ GRID.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va face pe cheltuia beneficiarului.

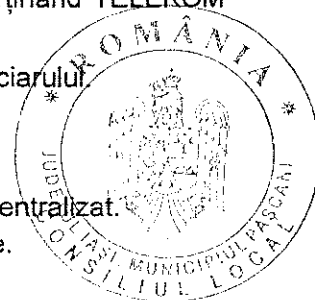
GOSPODARIRE COMUNALA

Serviciul de colectare, transport și depozitare a deșeurilor menajere este asigurat de către operatorul de salubritate Girexim Universal SA.

Pe amplasament va fi amenajată o zonă pentru colectarea gunoiului, pubele PP. Depozitarea recipientelor pentru colectare selective se va face pe o platforma betonata aflata la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele locuintelor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Toate functiunile din zona studiata vor avea caracter nepoluant, luandu-se toate





masurile pentru eliminarea poluarii de tip apa – aer – sol.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile

pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem centralizat de canalizare la sistemul de canalizare a orașului - fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea, drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și scurgere a apelor meteorice. Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în sistemul municipal de canalizare aparținând S.C. Apavital S.A. Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al Municipiului Pașcani.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Prin funcțiunile propuse, în zonă nu vor exista surse de zgomot, vibrații și radiații de natură să constituie un factor de poluare.

Toate spațiile libere vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, realizandu-se o perdea de protecție, de asemenea și în zona parcarilor.

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii

naturali constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă spre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu

în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);

- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;

- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului

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

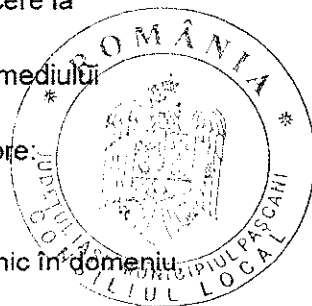
Apa - Procesele desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil cu un volul de 12 mc, dupa ce mai intai au fost trecute printr-un separator de grasimi.

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

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

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

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





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

Pentru reducerea poluării sonore datorită traficului auto se propune:

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

Prevenirea riscurilor naturale

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

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

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

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

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

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații pot fi eliminate prin:

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

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

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului către:

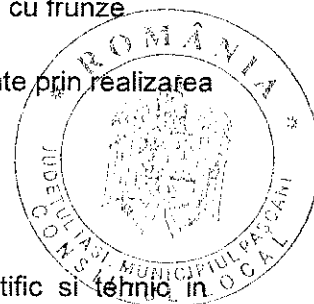
- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în acest domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);

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

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea și permanenta întreținere corespunzătoare a spațiilor plantate ce se vor amenaja. În acest sens, pentru a se obține o suprafață plantată cât mai mare, de min 40%, s-a propus un procent de ocupare a terenului de max. 30%.

Depozitarea controlată a deșeurilor

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





Toate spatiile libere vor fi inierbate, iar locurile de parcare se vor propune dale iniebate.

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi

În apropierea amplasamentului există spații verzi neamenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nicio zonă de protecție.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

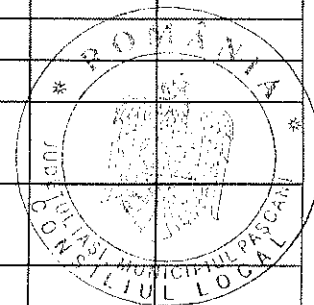
În zona studiată nu există factori cu potențial turistic sau balnear.

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

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiective de utilitate publică existente

DOMENII	CATEGOTIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Lungime	Suprafata
Instituții publice si servicii					
-Nu sunt in zona studiată					
Gospodărire comunală					
-Nu sunt in zona studiată					
Cai de comunicație					
str Primaverii			Da	36.05 m	
Infrastructura majora					
Rețele de energie electrica- existente, apa, gaze, canalizare - propusa.			Da		
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu exista in zona studiată					
Sisteme de protecție a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantații de arbuști;					
Apărarea tarii, ordinea publica si siguranța naționala					
-nu este cazul.					



Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Suprafata studiată prin PUZ este cea de 2049 mp apartinand beneficiarului conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 664 din 02.05.2022..

Categoria de folosinta a terenului este agricol. Terenul este in extravilan.



În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Pe latura de N: propr privata – rest proprietate Toma Eduard - nc 69016. – teren neconstruit
- Pe latura de E: propr privata - Timofte Ovidiu - teren construit
- Pe latura de S: drum acces - Str Primaverii - teren neconstruit
- Pe latura de V: propr privata - nr cad 68811

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: va fi necesara cedarea unei suprafețe de 2 mp pentru lărgirea circulației auto. Suprafața a fost evidențiată în planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni între deținători

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Amplasamentul studiat nu se înscrie în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) făcând parte din extravilanul orașului.

Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

În zona studiată ar fi oportună diversificarea și înnoirea funcțiunilor care să susțină programul de dezvoltare a municipiului Pașcani..

Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (crearea premiselor realizării unui profil stradal adecvat), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplinirea celor care lipsesc de pe amplasament).

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

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

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

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

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

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

De asemenea, rețeaua interioară de circulații carosabile și pietonale și spațiile verzi vor fi în sarcina investitorului



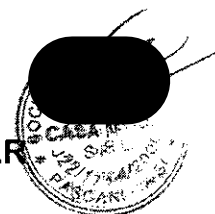


Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restrictii

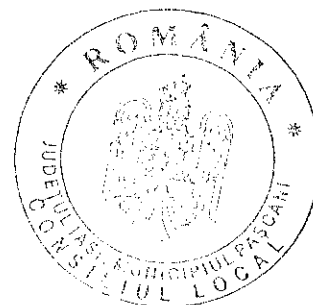
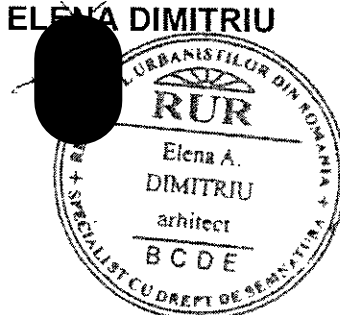
Având în vedere poziția amplasamentului se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare bine structurate prin:

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

Intocmit,
Arh. Andrei BODNAR



Sef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU





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

CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pașcani, ce se constituie ca **construcție locuința, anexe**, adresa str Primaverii, extravilan, nc 69015 jud Iasi, avand ca beneficiar pe **TOMA EDUARD SI TOMA BIANCA IULIANA** și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Teritoriul luat în studiu are o suprafață de 2049 mp și se află situat în extravilanul municipiului Pașcani, în partea de Vest, în apropierea strazii Ion Creanga, drumul dintre Pașcani și Sodomeni, pe un platou înșorit, cu cai de acces pe latura de Sud.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legala si actul de autoritate al administratiei publice locale. Baza legala si actul de autoritate privesc atat regimul tehnic si recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de construire in cadrul zonei.

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

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



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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor 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.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planșa 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.

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

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

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

Asigurarea echiparii tehnico – editare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.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.G.U.)

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

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



Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției;

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

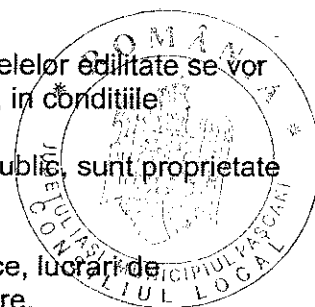
Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, titei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc... se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de fose septice individuale sau de grup.



9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Conform parcelarului se permite amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.



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

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunala, construcții aferente, transportul feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico – edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi de cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.);
- Îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132 / 1993.

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 25 % din suprafața de aliniament și clădiri.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la 200 mp.

ÎMPREJMUIRILE:

Se vor respecta următoarele reguli:

- Nu se recomandă construirea la aliniament a unor împrejurări opace mai înalte de 2,00 m.
- Este interzisă împrejurarea cu sârmă ghimpată către drumul public.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.





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

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

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

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

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

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Subunități funcționale

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

Astfel conform Planului Urbanistic Zonal sunt constituite **o singura unitate functionala LC1**

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z. are suprafață totală de 2049 mp și este în proprietatea beneficiarilor **TOMA EDUARD SI TOMA BIANCA IULIANA.**

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire/desfiintare

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

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

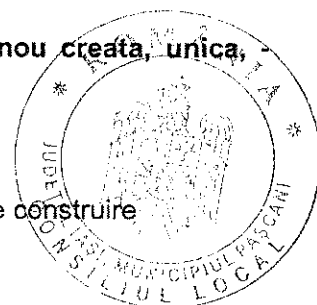
Terenul studiat se incadreaza intr-o unitate teritoriala de referinta nou creata, unica, UTR1.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de inaltime maxim P+1E niveluri în regim de construire discontinuu (izolat) si anexe aferente;
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - împrejmui, căi de acces auto si pietonale, parcaje, spații plantate;
 - micro-obiective tehnno-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici;
- toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII





Funcțiuni comerciale și servicii profesionale (birouri, cabinete, etc) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp/ADC

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu este cazul

ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:

- nu este cazul

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

- 6.1. Suprafața parcelei este de minim **300 mp** și front de **12 m**;
- 6.2. Parcelele trebuie să aibă forme regulate având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

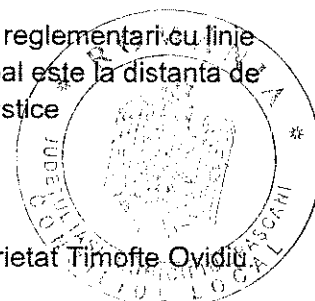
Clădirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite în planșa de regulament.

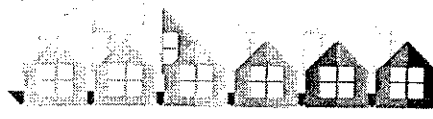
7.1. Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) În acest caz, aliniamentul este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie continuă și va fi retras în scopul lărgirii străzii la min 4.5m ax drum

7.2. Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie discontinuă și are următoarele distanțe: Regimul de aliniere principal este la distanța de min 10m din ax drum Primăverii, conform planșei de reglementări urbanistice

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 8.1. **Aliniere posterioară pe latura din E** a terenului învecinat cu proprietatea Timofte Ovidiu
Alinierea propusă este la min 2,00 m
- 8.2. **Aliniere laterală pe latura din V** a terenului învecinat cu terenuri proprietate privată nr cad 68811. Alinierea propusă este la 2,00 m
- 8.3. **Aliniere laterală pe latura din N** pe latura din spate, terenul este învecinat cu restul de proprietate al beneficiarului, parcela cu nr 69016. Alinierea propusă este la 2,00 m
- 8.4. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.





ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE

9.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta prin intermediul cailor de acces

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

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

ART. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

10.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor.

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

ART. 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.1. Inaltimea la streasina sau atic a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de regulament: maxim **7,0m** masurat de la cota cea mai inalta a CTN

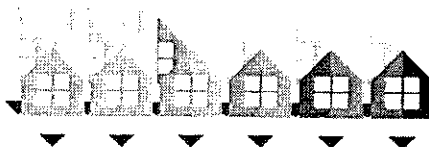


ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 12.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.
- 12.2. Volumele construite vor fi simple si se vor urmari asigurarea unei insoirii optime a spatiilor interioare.
- 12.3. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat prestigiului investitorului.
- 12.4. Materialele agreate pentru placarea fatadelor sunt: tencuieli decorative cu aspect superior, placaje ceramice, placare tip alucobond, placare cu granit sau piatra naturala cu aspect superior, timplarie metalica sau lemn stratificat, cu geam termopan Low-E;
- 12.5. Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitatii) și materialele de construcție cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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



- acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.
- 13.6. Se vor asigura măsuri speciale pentru asigurarea evacuării apelor meteorice din zonele destinate circulației autovehiculelor și din spațiile de circulație a pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată.
- 13.7. Se va asigura epurarea în sistem propriu sau centralizat a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

ART. 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 14.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.
- 14.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.
- 14.3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ART. 15 – ÎMPREJMUIRI

- 15.1. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente la 1,70 m din care un soclu de maxim 0,3m
- 15.2. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace și vor avea o înălțime maximă de 2,0m.
- 15.3. Împrejmuirile vor fi dublate de gard viu..
- 15.4. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sarmei ghimpate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 16.1. Procentul de Ocupare a Terenului va fi
P.O.T. de maxim 30,00 %

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

- 17.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:
C.U.T. va fi maxim 0,6 în zona studiată.
- 17.2. Se admite depășirea C.U.T.-ului stabilit prin această documentație numai în cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistice Zonale

ARTICOLUL 18 - MODIFICĂRI ALE PUZ

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

SECȚIUNEA IV

ART. 19 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DETINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

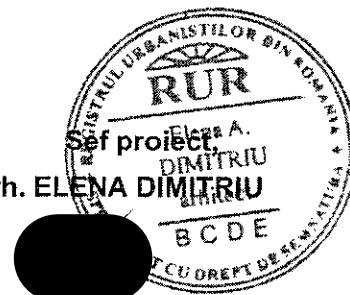
- 19.1. Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

Întocmit,

Arh. ANDREI BODNAR



Sef proiect
Arh. ELENA DIMITRIU



D.N.

REZERVOR ÎNMAGAZINARE APĂ EXISTENT
1 x 500 mc; 1 x 5.000 mc

10 30%
0,60

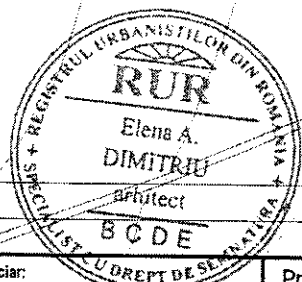
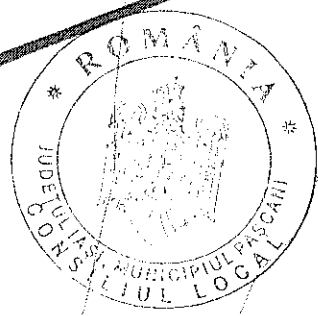
LEGENDA

• LIMITE	
	LIMITA INTRAVILAN CONF PUG
	LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
• FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR EXISTENTE	
	LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1E
	SCPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
• CIRCULATII	
	DRUMURI PROPUSE PE TRASEE NOI

3-3

TEREN STUDIAT

STRADA PRIMAVERII



FAB CASA NOUA

ARHITECTURA
URBANISM
INGINERIE

Beneficiar:
TOMA EDUARD SI TOMA BIANCA IULIANA

Pr. Nr.
69

specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/5000
Proiectat	arh. A. Bodnar		SEPT
Desenat	arh. A. Bodnar		2022

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TRECERE IN INTRAVILAN A
SUPRAFETEI DE 2049MP, PENTRU CONSTRUCTIE LOCUINTA SI ANEXE
mun Pascani, str Primaverii, nr 27, nc 69015, jud Iasi

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
CONF PUG

Faza
PUZ
Pl.Nr.
U0

[illegible]

- Măsuri pentru protecția mediului:
- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua strădală;
- Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;
- Modernizarea profilului și îmborțimînții stradale.

BILANT TERRITORIAL

ZONE FUNZIONALE	ESISTENTE		PROBIS	
	mq.	%	mq.	%
ZONA COSTRUITA	-	-	014,7	30
ZONA CIRCULATI	-	-	014,7	30
ZONA SPAZIO VERDE GRADINI	-	-	019,9	40
TERRENI LIBERI	2049,0	100,00	-	-
TOTALE	2049,0	100,0	2049,0	100

Suprafața calculată pentru necesara la mijloc strada 2 m

ANDREIA
AILINCA

Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Organizations in the USA who are also registered with the Copyright Clearance Center may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of US copyright law) subject to payment to CCC of the per copy fee of \$05.00. This consent does not extend to multiple copying for promotional or commercial purposes. ISI Tear Sheet Service, 3501 Market Street, Philadelphia, PA 19104, USA, is authorized to supply single copies of separate articles for private use only. Organizations authorized by the Copyright Licensing Agency may also copy material subject to the usual conditions. For all other use, permission should be sought from Cambridge or the American Branch of Cambridge University Press.

Planul topografic se va utiliza doar în scopul solicitat, respectiv pentru a determina plan urbanistic zonă pentru rezerva în invecinătate, a proprietății de 20450 m², pentru construirea locuinței cu 4 camere și a anexelor aferente, în conformitate cu proiectul de procesul verbal de înregistrare nr. 634/2022

There is a large body of research that shows that the use of a computer in the classroom can be a powerful tool for learning. The use of a computer can help students to learn at their own pace, to learn in a way that is most effective for them, and to learn in a way that is most interesting to them. The use of a computer can also help students to learn in a way that is most efficient for them. The use of a computer can help students to learn in a way that is most effective for them, to learn in a way that is most interesting to them, and to learn in a way that is most efficient for them.

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

CATEGORIA B

ANDREA ALLINCA
AUTORIZZATO PRESSO

NOV 11 1887

00 CASANOVA

nume
bert

170000
CANI-173

ESPOIR

DEPT. OF AGR.

arch F. Dimitriu

Dr. A. Bodnar

Dr. A. Bodnar
Dr. A. Bodnar

1997

Dr. Nr.

69

Faza

PUZ

4N19

U2.1

7

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

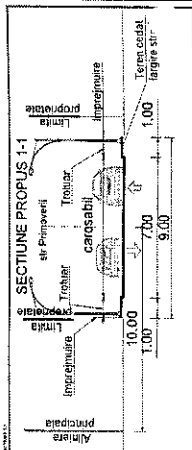
LEGENDA

•	LIMITE
•	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
•	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUIZ - LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
•	CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR
•	GRADURI CURTI CONSTRUCTII ENTITIVIZ, ETC
•	TEREN AGRICOL, SPATII VERZI NEAMENAJATE
•	REGLEMENTARI URBANISTICE
•	ALINIERE STRADALE PROPUSE
•	ALINIERE LATERALE PROPUSE
•	SURFANTALEDIFICABILA
•	TEREN CURTI CONSTRUCTII
•	1. REGIM DE INALTIME MAXIM
•	2. LIMITA MAXIMALA A PROIECTIUNII
•	3. P.O.T. MAXIM
•	4. C.U.T. MAXIM
•	CIRCULATE
•	CIRCULANT AUTO
•	CIRCULANT PENTRU CAR
•	PLATFOME CIRCULANTIE PLATFOME PARCARE
•	SPATII DE PARCARE
•	ACCES PERSONAL/AUTO

- Măsur pentru protecția mediului:
- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua strădală;
 - Existența și modernizarea rețelei de apă și canalizare;
 - Modernizarea profilului și infrastructurii strădale.

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	614.7	30
ZONA CIRCULATII	-	-	814.7	30
ZONA SPAII VERZI / GRAZUINI	-	-	819.6	40
TEREN LIBER	2049.0	100.00	-	-
TOTAL	2049.0	100.0	2049.0	100

Suprafata codala teren necesara latime strada 2 mp



ACCES - accesul se va realiza direct dinspre latura din Sud
FUNCTIONEA - locuințe unifamiliale + funcțiuni complementare
REGIMUL DE INALTIME - P+1E
INALTIME MAXIMA - 7 m streasina sau atic
P.O.T. - 30%
C.U.T. - 0.6 ADC/mp

Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenului
Se poate construi P+1E fara a depasi C.U.T. - 40 aprobat

ANDREIA
AILINCA



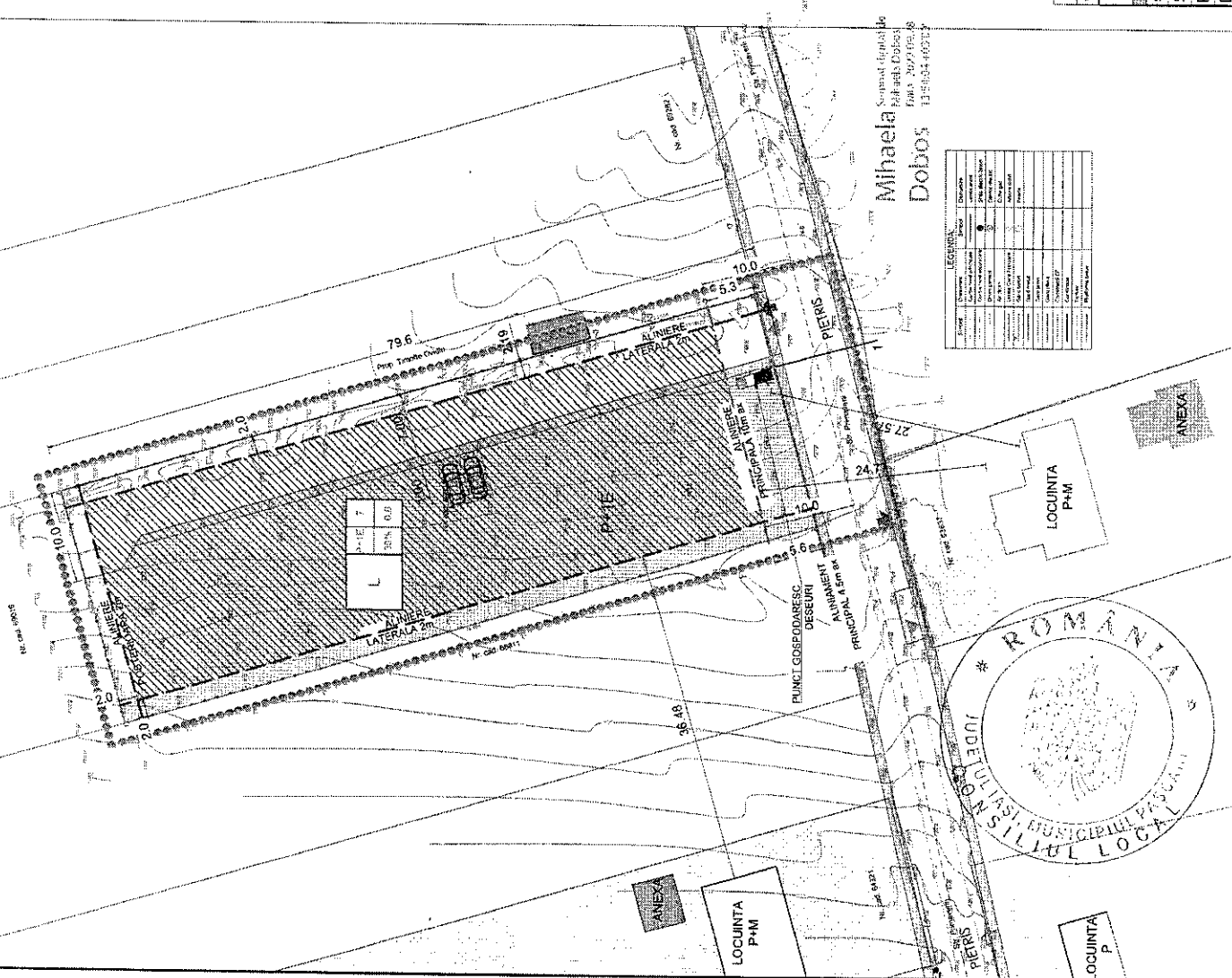
Planul urbanistic se va utiliza doar în scopul pentru care a fost aprobat, respectiv pentru întocmirea planului urbanistic zonal pentru proiectarea și construirea suprafeței de 2049 mp, pentru construirea și amenajarea terenului în conformitate cu prevederile art. 63 al. 1 din Legea nr. 347/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

Persoana fizică autorizată
CATEGORIA B
ANDREIA AILINCA
AUTORIZATIA NR. 10221
Scara: 1:500

Verificator/expert: nume, semnatura, corina

Proiectat: arh. A. Bodnar
Desenat: arh. A. Bodnar

verificator/expert	nume	semnatura	corina
specificatie	nume	scara	1/500
Sef proiect	arh. E. Dimitriu	Proiectat	arh. A. Bodnar
Desenat	arh. A. Bodnar	Proiectat	arh. A. Bodnar
Pr. Nr.	69	Pr. Nr.	69
Faza	PUIZ	Faza	PUIZ
PLNR.	U2	PLNR.	U2



Simbol	Descriere
	Limita zonelor
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății
	Limita terenului proprietății

