
PLAN URBANISTIC ZONAL

**“INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE,
IMPREJMUIRE , BRANSAMENTE SI RACORDURI”**

Extravilan municipiul Pașcani, str Toamnei, număr cadastral: 69482

Proiect faza : **PUZ**
Beneficiar: **ENEA IONUȚ si ENEA ANA-MARIA**
Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**
Proiect nr 34 / MARTIE 2023

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 imprejmuiri.
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	1/1000
U2	Reglementari urbanistice	1/1000
U2.1	Posibilitati de mobilare urbana	1/1000
U2.2	Ilustrare urbanistica pe zona	1/1000
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/1000
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000



FOAIE DE GARDA

Denumirea: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE , BRANSAMENTE SI RACORDURI**

Amplasament: **municipiul Pașcani, str Toamnei, nc 69482.**

Beneficiar: **ENEA IONUȚ si ENEA ANA-MARIA**

Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**

Urbanism: **SC URBA SISTEM SRL**

Data elaborarii: **MARTIE 2023**

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 SRL
ing. ALEXANDRU VOSNIUC



RIDICARE TOPOGRAFICA

Grigoras Constantin
Intreprindere Individuala





VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE , BRANSAMENTE SI RACORDURI
Amplasament:	municipiul Pașcani, str Toamnei, nc 69482.
Beneficiar:	ENEA IONUȚ si ENEA ANA-MARIA
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Urbanism	SC URBA SISTEM SRL
Data elaborarii:	MARTIE 2023

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 2886mp 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 2886,00 mp, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 209 din 12.01.2023.

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 constructibilitate, 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 de oportunitate
- 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 in intravilan a suprafetei de 2886mp. pentru construire locuinta si anexe** - pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pascani,avand categoria de folosință - **teren arabil-** cu o suprafață de **2886 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. Evoluția din ultimii ani a făcut ca zona să fie atractivă pentru realizarea unor investiții imobiliare. Zona adiacentă este compusă, în general, din locuințe individuale, cu regim de înălțime de P+1E, P+M.

Zona are o densitate construită redusă, dar cu un potențial mare de dezvoltare având în vedere apropierea de ieșire din municipiu către Gastesti prin Drumul național DN 28A, ce asigură un acces facil și către terenul studiat.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații – faza PUZ – se află în extravilanul municipiului Pașcani, zona de Est, pe str. Toamnei (suburbia Sodomeni), la aprox 300 m de str Ion Creanga principala strada în relația cu municipiul

Vecinatările amplasamentului sunt:

- La Nord – str Toamnei;
- La Vest – teren proprietate privată Astefanoaiei Gheorghe
- La Est – Teren la dispoziția CLFF Pașcani
- La Sud – proprietate privată Stefan Ioan și nc 69203

Accesibilitatea

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

Cooperare în domeniul edilitar:

Zona este echipată edilitar cu rețea energie electrică

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 în zona nordică a municipiului și este relativ plat. Dispune de un cadru natural plăcut, iar condițiile de mediu sunt bune, neexistând poluare datorată diverselor surse sau vecinătăți, iar însoțirea este bună.

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 Fălticeniilor, 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.

Rețeaua hidrografică

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 de stânga - cursul inferior al pârâului Hărmășești.

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, pârau Gâștești și pârau 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 denunțat destul de moderat, 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 viitoasă, 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 deposit de argila prafoasă, galbenă-cafenie, plastic-vartoasă:

Apă subterană nu a fost interceptată în foraje pînă la adîncimea de 7.00m aceasta 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, amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

2.4 CIRCULATIA

Zona studiată are un caracter de periferie urbană, fiind echipată cu drumuri de pamant si piertis din punct de vedere al circulației auto principale.

Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din strada Toamnei, drum aferent laturii de Sud este de circulație in ambele sensuri cu benzi de circulație cu o latime totala de aprox 6.25 m, fiind subdimensionat.

Prin actualul P.U.Z. se propune redimensionarea strazii Toameni, astfel incat, să existe 2 benzi de circulație auto (**7,00m** lațimea totală a drumului/**3,50m** pe fiecare sens de circulație) + un trotuar pietonal (**1,2m**). Se propune și schimbarea îmbrăcăminții drumului in îmbrăcăminte asfaltică.

Caile de comunicatii 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 Toameni si apoi str Ion Creanga. 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 intretinerea periodica a drumurilor existente, fără însă a se realiza artere noi.

• Intersecții cu probleme

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

• Priorități

o Disfuncționalitățile constatate în circulație, au dus la crearea unor priorități:

- contruirea unei imbracamintii asfaltice,
- redimensionarea căilor existente de circulație,
- realizarea/ refacerea perdelelor vegetale de aliniament/ protecție de langa drumuri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor 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 PUZ se propune trecerea terenurilor in intravilan si contruirea unei cladiri de locuinta individuala pana la regimul de inalțime P+1E ce nu va depăși înălțimea de 8 m (strasina sau atic), precum si construirea unor anexe si spatii de parcare.

Caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

Relaționări între funcțiuni

Caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona (parcelele alăturate): terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice, aflate in extravilan dar in in intravilan (terenurile vecine din Sud)

Terenurile de pe amplasament aparțin domeniului privat

Procentul de ocupere a terenului este propus de maxim 30%, existând posibilitatea



parcelării suprafețelor pentru construcția de locuințe individuale și organizarea de spații verzi

Prin documentatia P.U.Z. se propune urmatoarea destinatie, U.T.R.1 L – **zona de locuie unifamiliale si functiuni complementare;**

Înălțimea volumelor propuse nu va depăși înaltimea maxima de 8,00m la strasina sau atic.

Aliniamentul stradal va fi de min 5.5 m fata de ax str Toamnei

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 toate laturile distantele pana la cladirile vecine sunt de min 15 m fata de zona edificabila.

Alinierea zonei edificabile se vor pastra conform planșei desenate U.2 Reglementari urbanistice - zonificare.

- Exceptant terenurile vecine la Sud, amplasamentele învecinate sunt libere de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona sunt asigurate urmatoarele servicii (pe o raza de 1000m): locuire (locuinte individuale), transporturi (trasee transport in comun, statie benzina, service auto), comert (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

In apropierea amplasamentului nu exista spatii verzi amenajate. Datorita dimensiunilor si a necesitatilor functionale, terenul studiat va avea o suprafata min 40% de spatii verzi.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:

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

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Exceptand rețeaua de energie electrica, zona studiată nu este echipată edilitar,

ALIMENTAREA CU APĂ

In prezent pe amplasamentul solicitat APAVITAL S.A. nu deține in exploatare rețele publice de distribuție apă. Alimentarea cu apa se face prin intermediul unui put farat / fantana cu pompe, statie de tartare / filtrare apa si rezervoare de inmagazinare a apei cu un debit mediu de maxim 1 mc/zi cu respectarea prevederilor HG 930 / 2005 (protectia sanitara a sursei de apa) si legea 458 / 2002 republicata privind calitatea apei potabile.

In momentul in care extinderea rețelei de apa va fi dezvoltata in zona terenului, asigurarea necesarului de apa potabila va fi realizata din rețeaua publica.

Apa necesara pentru:



- consum potabil si igienic al beneficiarului in locuinta
- consum pentru irigare teren

CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre un bazin vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament. Vidanjarare 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 retea 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 retele are operatorilor de energie termica in sistem centralizat. Asigurarare incalzirii si prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie. Exista in zona retea 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 depozitări 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 Iasi. 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 funcțiilor 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. 47/22.02.2023, 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 Pânceni și prin Primăria Municipiului Pânceni are în programul de guvernare locală permanentă dezvoltarea a 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 prima fază, la nivel general, implicațiile pe care le are realizarea acestui obiectiv

Unul dintre aceste obiective se refera 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;
- innoirea fondului de locuințe;
- dezvoltarea zonelor dedicate serviciilor.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, având asigurată stabilitatea generală și locală.
- Prin amenajările propuse se va asigura scurgerea corespunzătoare a apelor pluviale
- Prin funcțiunea clădirii nu se aduc neajunsuri vecinătăților pe termen scurt sau lung.

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

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu prezintă 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 etanșezate (adaptat la condițiile climatice)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI



Amplasamentul are acces auto si pietonal direct din str Toamnei si apoi prin str Ion Creanga legatura cu mun Pascani.

Prin PUZ se propune turnarea de covoare asfaltice si amenajarea profilului transversal al str Toamnei. In interiorul parcelei se propun doua locuri pentru parcare autovehicule

Amenajarea incintei va cuprinde platforme pentru circulatie auto si parcaje de suprafata pentru beneficiari.

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 Toamnei. 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 exista 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 biciclisti 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 trecere teren in intravilan pentru construire locuinte si anexe** - este situat în extravilanul municipiului Pascani, avand categoria de folosință - teren arabil- cu o suprafată de 2886 mp (din care extravilan 2740 mp)

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- RETRAGERE ALINIAMENT STRADAL

- minim 5.5 metri de la ax str Toamnei

ALINIERE STRADALA

- minim 9.5 metri din ax str Tomnei (min 4 m retragere aliniament)

- ALINIERI LATERALE SI POSTERIOARE

- min 3,00 metri - pe latura de Est – Teren la dispoziția CLFF Pașcani;
- min 3,00 metri - pe latura de Vest – teren proprietate privata Astefanoaiei Gheorghe;
- min 5,00 metri - pe latura de Sud – proprietate privata Stefan Ioan si nc 69203

- **ACCES** - terenul are asigurat accesul dinspre strada Toamnei

- **FUNCTIUNEA** - zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare;

- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME** este P+1E;

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ** la streasina sau atic va fi de 8.00 metri masurata de la cota

CTN;

- **P.O.T.** – 30,00%

- **C.U.T.** – 0,6



BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT-PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Suprafata cedata realizare profil stradal	0	0	22	
Zona construita	0	0	859	30
Circulatii carosabile, pietonale	0	0	859	30
Spatii libere verzi	2886	100%	1146	40
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	2886	100,00 %	2886	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. nu deține în exploatare rețele publice de distribuție apă. Alimentarea cu apă se face prin intermediul unui put farat / fantana cu pompe, stație de tartare / filtrare apă și rezervoare de înmagazinare a apei cu un debit mediu de maxim 1 mc/zi cu respectarea prevederilor HG 930 / 2005 (protecția sanitară a sursei de apă) și legea 458 / 2002 republicată privind calitatea apei potabile.

În momentul în care extinderea rețelei de apă va fi dezvoltată în zona terenului, asigurarea necesarului de apă potabilă va fi realizată din rețeaua publică.

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

CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi canalizate către un bazin vidanjabil cu capacitatea de 12 mc, propus să se realizeze pe amplasament. Vidanjabia se va face la comanda beneficiarilor de către operatorul local de apă și canalizare (SC Apa-Vital SA)

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

CONCLUZII

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

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 cheltuiala beneficiarului.

Pentru alimentarea cu energie electrică s-au avut în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigențe impuse de normele europene,
- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică 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 joasă 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 să se realizeze cablarea la o rețea de telefonie din zonă, în apropierea amplasamentului (str Ion Creanga) există rețele de telefonie, aparținând TELEKOM S.A..

Bransarea la rețeaua existentă în zonă se va face pe cheltuiala beneficiarului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

În zonă nu există rețele ale operatorilor de energie termică în sistem centralizat.



Asigurarea incalzirii si prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie.

REȚELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
In apropierea zonei studiate se gaseste retea 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 îmbrăcăminti 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 parcurilor.

Menținerea calității mediului între 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).

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 categorii de poluanti ai aerului.

Apa - Procesele desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil 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 suprafață, 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 sa 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 carosabila și pietonală.

Pentru reducerea poluării sonore datorita traficului auto se propune:

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

Prevenirea riscurilor naturale

Se vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un bazin vidanjabil, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

Deasemenea drumurile vor avea imbracaminti si profiluri transversale corespunzatoare pentru o buna utilizare si pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

Mentinerea calitatii mediului in limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstructie ecologica, asigurarea dezvoltarii 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 catre:



- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizata a emisiilor, in corelare cu progresul stiintific si tehnic in domeniu, in functie de disponibilitatile financiare existente (studii cost-eficienta);

Apele rezultate din activitatile menajere vor fi evacuate catre bazinul vidanjabil ce se va realiza pe proprietate prin intermediul retelei de incinta.

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 suprafața plantată cât mai mare, de min 40%, s-a propus un procent de ocupare a terenului de max. 30%.

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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 studiata					
Gospodărire comunala					
-Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicație					
str Toamnei			Da	30.2m	
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 studiata					
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 studiata prin PUZ este cea de 2886 mp apartinand beneficiarului conform contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 1781 din 05 mai 2022 si nr.1780 din 05 mai 2022 si actului de alipire autentificat sub nr.209 din 12 ianuarie 2023..

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

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La Nord – str Toamnei - teren neconstruit
- La Vest – teren proprietate privata Astefanoaiei Gheorghe - teren neconstruit
- La Est – Teren la dispoziția CLFF Pașcani - teren neconstruit
- La Sud – proprietate privata Stefan Ioan si nc 69203 - teren construit, min 15 m edificabil - anexa

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 suprafete de 22 mp pentru lărgirea circulației auto. Suprafata a fost evidentiata in 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 concesionari 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.

Categoriile 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 (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplinirea celor lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)

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 a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, precum și prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Pașcani.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pașcani, ce se constituie ca **construcție locuința, anexe**, adresa str Toamnei, extravilan, nc 69482, jud Iasi, avand ca beneficiar pe **ENEA IONUȚ si ENEA ANA-MARIA** 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 2886 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 Nord.

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 – edilitare 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

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

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc... se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de fose septice individuale sau de grup.



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

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

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

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

Regimul de inaltime al constructiilor:

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

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

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

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi de cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- Imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993.

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

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

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

- Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 25 % din suprafata de



aliniament si cladiri.

- 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.

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Nu se recomandă construirea la aliniament a unor împrejmuiri opace mai înalte de 1.7 m.
- Este interzisă împrejmuirea 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 L - zona de locuieți unifamiliale si functiuni complementare;**

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafată totală de 750,00 mp și este în proprietatea beneficiarilor **ENEA IONUȚ si ENEA ANA-MARIA**



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 sau cuplat) si anexe aferente;
-echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
-împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
-micro-obiective tehnno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

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

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

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..

ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu este cazul

ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:

- nu este cazul

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

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila 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. Suprafata parcelei este de minim **300 mp** si front de **12 m**;

6.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada



ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

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

7.1. Aliniament - linia de demarcatie între terenurile aparținând domeniului public si cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) In acest caz, aliniamentu este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie continua si va fi retras în scopul largirii strazii la min 5.5m ax drum

7.2. Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie discontinua si are urmatoarele distante: Regimul de aliniere principal este la distanta de min 9.5m din ax drum Toamnei, conform plansei de reglementari urbanistice

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

8.1. Aliniere laterala pe latura din E: Alinierea propusa este la 3,00 m

8.2. Aliniere laterala pe latura din V: Alinierea propusa este la 3,00 m

8.3. Aliniere posterioara pe latura din S: alinierea propusa este la min 5,00 m

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

ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE

9.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va 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 dirjarii 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 **8,0m** masurat de la cota cea mai inalta a CTN in zona construita

ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

12.2. Volumele construite vor fi simple si se vor urmari asigurarea unei insoarii optime



a spatiilor interioare.

- 12.3. 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 (imitații) și materialele de construcție cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 13.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente, in cazul in care acestea exista.
- 13.2. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. **Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.**
- 13.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .
- 13.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren reconstruit prin rigole spre canalizare.
- 13.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.
- 13.6. Se vor asigura masuri speciale pentru asigurarea evacuarii apelor meteorice din zonele destinate circulatiei autovehiculelor si din spatiile de circulatie a pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata.
- 13.7. Se va asigura epurarea in sistem propriu sau centralizat a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

ART. 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 14.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.
- 14.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.
- 14.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ART. 15 – IMPREJMUIRI

- 15.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,70 m din care un soclu de maxim 0,3m
- 15.2. Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace si vor avea o inaltime maxima de 2,0m.
- 15.3. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu..
- 15.4. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- 17.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:
C.U.T. va fi maxim 0,6 in zona studiată.
- 17.2. Se admite depasirea C.U.T.-ului stabilit prin aceasta documentatie numai in cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistic Zonal

ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ

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

SECTIUNEA IV

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

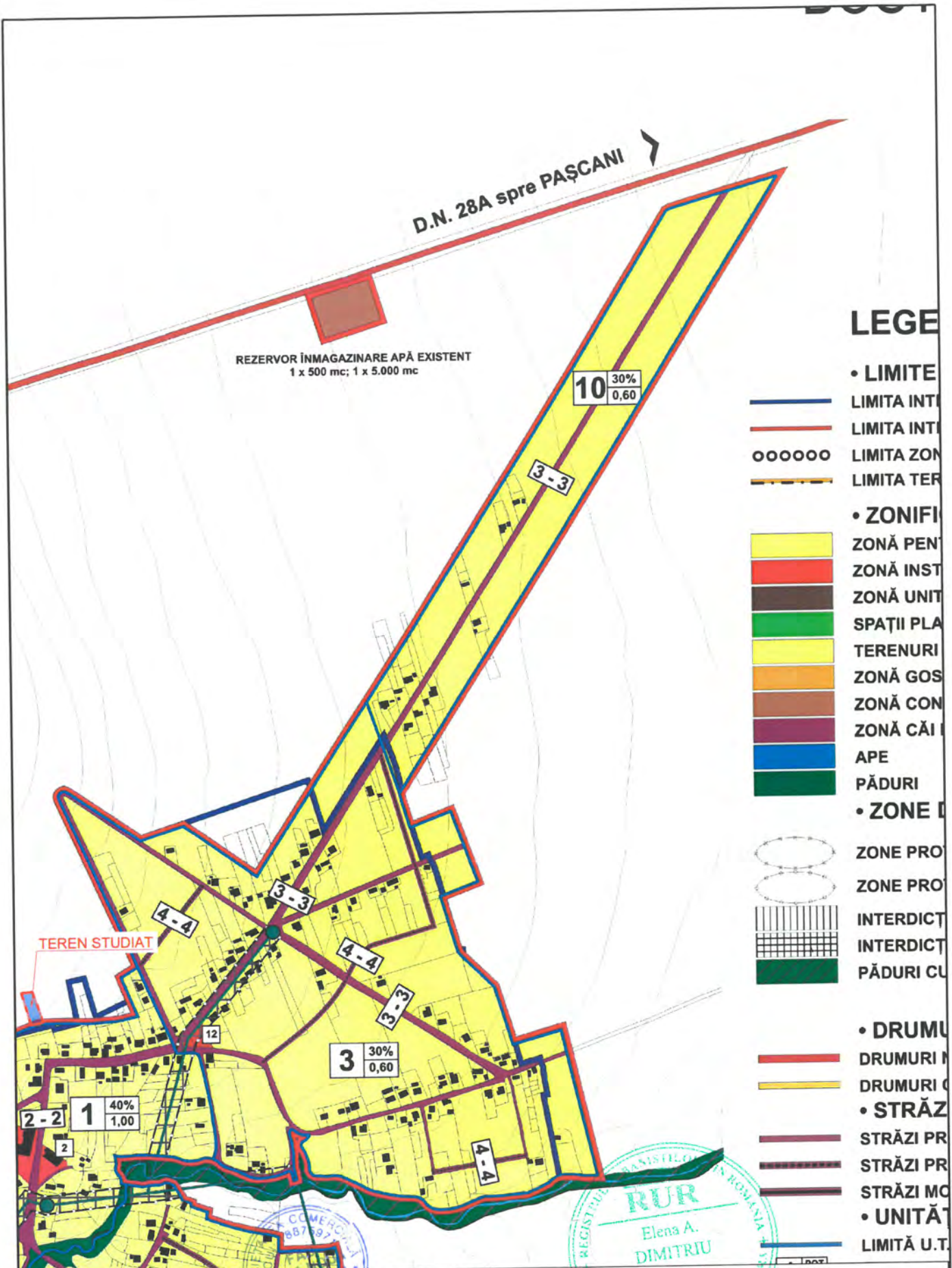
- 19.1. Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

Întocmit,
Arh. **ANDREI BODNAR**



Sef proiect,
Arh. **ELENA DIMITRIU**





LEGE

- LIMITE
 - LIMITA INT
 - LIMITA INT
 - LIMITA ZON
 - LIMITA TER
- ZONIFI
 - ZONĂ PEN
 - ZONĂ INST
 - ZONĂ UNIT
 - SPAȚII PLA
 - TERENURI
 - ZONĂ GOS
 - ZONĂ CON
 - ZONĂ CĂI
 - APE
 - PĂDURI
- ZONE D
 - ZONE PRO
 - ZONE PRO
 - INTERDICT
 - INTERDICT
 - PĂDURI CU
- DRUMU
 - DRUMURI M
 - DRUMURI C
- STRĂZ
 - STRĂZI PR
 - STRĂZI PR
 - STRĂZI MC
- UNITĂT
 - LIMITĂ U.T.

verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar ENEI IONUȚ și ENEI ANA-MARIA	Pr. Nr.
FAB CASA NOUA					34
specificatie	nume	semnatura	Scara	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Toamnei, nc 69482, jud Iasi	Faza
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/5000		PUZ
Proiectat	arh. A. Bodnar		MAR		PI.Nr.
Desenat	arh. A. Bodnar		2023	CONF PUG	U0

PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA

NOTA:
Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv:

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducerea teren din extravilan in intravilan, in vederea construirii unei locuinte, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 2198/2023

CONSTANTIN GRIGORAS

Semnat digital de
CONSTANTIN GRIGORAS
Data: 2023.03.02 11:04:05
+02'00'

Ana-Maria Bumbu

Semnat digital de Ana-Maria Bumbu
Data: 2023.03.24 12:33:02
+02'00'



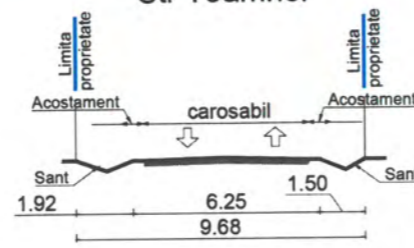
LEGENDA

• LIMITE	
—	LIMITA PLAN URBANISTIC DE ZONAL
—	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
—	LIMITA INTRAVILAN PUG
• FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR EXISTENTE	
■	LOCUINTE INDIVIDUALE
■	CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR	
■	GRADINI, TERENURI NECONSTRUITE, CURTI CONSTRUCTII, ETC
■	TEREN ARABIL STUDIAT
■	TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE
• REGIM DE INALTIME	
D.P., P.N., M.	CONSTRUCTII DEMISOL., PARTER, PARTER + N ETAJE, MANSARDA
• STAREA CONSTRUCTIILOR	
●	CONSTRUCTII IN STARE BUNA
●	CONSTRUCTII IN STARE MEDIOGRA
●	CONSTRUCTII IN STARE REA
• STRUCTURA CONSTRUCTIILOR	
■	CONSTRUCTII DURABILE (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, PLANSEE BETON)
■	CONSTRUCTII SEMIDURABILE (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, PLASEE LEMN)
■	CONSTRUCTII NEDURABILE (PAINTA, CHIRPICI, LEMN)
• CIRCULATII	
—	CIRCULATII AUTO - STRADA ASFALT
—	CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE
—	CIRCULATII AUTO - STRADA PIETRIS
○	SPATII DE PARCARE
▲	ACCES PITONALE / AUTO
—	AXE VIZUALE
→	VEDERI FAVORABILE CATRE AMPLASAMENT
→	PERSPECTIVE FAVORABILE CATRE AMPLASAMENT

DISFUNCTIONALITATILE ZONEI		PRIORITATI
STAREA STRAZILOR	Strada Toamnei are imbracaminte din pietris	modernizarea profilului stradal si a imbracamintii stradale
PROFILUL NECORESPUNZATOR TRAFICULUI	profilul stradal este suficient, dar nu exista trotuare	modernizarea strazilor - 7m carosabil si realizarea de trotuare
INTERSECTIILE CONFLICTUALE	nu este cazul	nu este cazul
STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	Terenul studiat este inconjurat de terenuri private construite cu locuinte.	nu este cazul
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Zona construita in majoritate cu locuinte individuale in stare mediocra	nu este cazul
OCUPAREA TERENURILOR	Terenul studiat si cele vecine apartin persoanelor fizice si sunt atat construite, cat si neconstruite avand categoria de folosinta arabil si curti constructii. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltarii in continuare a zonei.	prin construire se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului intrintrinerea corespunzatoare a spatiilor verzi
CONDITII GRELE DE FUNDARE	Terenul studiat nu este supus inundatiilor, viturilor si alunecarilor de teren	respectarea conditiilor impuse de studiul geotehnic
NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	nu este cazul	nu este cazul
RISCURILE NATURALE SI ANTROPOMORFICE	nu sunt cunoscute	respectarea conditiilor impuse de studiul geotehnic
SURSE DE POLUARE	nu sunt cunoscute	nu este cazul

Grigoras Constantin Autorizatia seria RO-IS-F, nr. 0046			Beneficiar: Enea Ionut si Enea Ana Maria Adresa: Intravilan si extravilan conform PUG Mun. Pascani, suburbia Boveni, judetul Iasi (T16, parcelile 565/5/1/2, 565/5/2, 565/5/10) S=2886mp (Nr. cad. 69482)	
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara	PLAN DE SITUATIE
Masurat	Grigoras Constantin		1:500	Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Redactat	Grigoras Constantin			Echidistanta curbilor de nivel: 0.2m.
Verificat	O.C.P.I. - IASI		Marie	Plan de referinta: Marea Neagra
Aprobat	O.C.P.I. - IASI		2023	

SECTIUNE 1-1 EXISTENT Str Toamnei



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: ENEA IONUȚ și ENEA ANA-MARIA	Pr. Nr. 34
specificatie	nume	semnatura	Scara	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Toamnei, nr. 69482, jud Iasi	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/1000		
Proiectat	arh. A. Bodnar		MAR 2023		
Desenat	arh. A. Bodnar			SITUATIA EXISTENTA	U1

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE

NOTA:
Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv:

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducere teren din extravilan in intravilan, in vederea construirii unei locuinte, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 2198/2023

CONSTANTIN
GRIGORAS

Semnat digital de
CONSTANTIN GRIGORAS
Data: 2023.03.02 11:04:05
+02'00'

Ana-Maria
Bumbu

Semnat digital de Ana-Maria
Bumbu
Data: 2023.03.24 12:33:02
+02'00'



LEGENDA

●	LIMITE		
—	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL		
—	LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA		
●	CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR		
■	SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC		
■	TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMAJATE		
■	GOSPODARIRE COMUNALA; CIMITIRE		
●	REGLEMENTARI URBANISTICE		
—	RETRAGERE ALINIAMENT LATERAL PROPUIS		
—	ALINIERE PRINCIPALA PROPUISA		
—	ALINIERI LATERALE PROPUSE		
■	SUPRAFATA EDIFICABILA		
■	TEREN CURTI CONSTRUCTII		
1	2	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
3	4	3. P.O.T. MAXIM	4. C.U.T. MAXIM
●	CIRCULATIA TERENURILOR		
■	SUPRAFATA CEDATA CE SE SUPRAPUNE PESTE CANAL		
●	CIRCULATII		
—	CIRCULATII AUTO		
—	CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE		
—	PLATFOME CIRCULATIE / PLATFOME PARCARI		
—	SPATII DE PARCARE		
▲	ACCESSE PIETONALE / AUTO		

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
SUPRAFATA CEDATA PROFIL STRADAL	-	-	22	-
ZONA CONSTRUITA	-	-	859	30
ZONA CIRCULATII	-	-	859	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	2886	100.0	1146	40
TOTAL	2886	100.0	2886	100

ACCESSE - accesul se va realiza direct dinspre latura NORD - Str TOAMNEI
FUNCTIUNEA - locuinte unifamiliale, functiuni complementare
REGIMUL DE INALTIME - P+1E
INALTIMEA MAXIMA - 8 m streasina sau atic
P.O.T. - 30%
C.U.T. - 0.6 ADC/mp

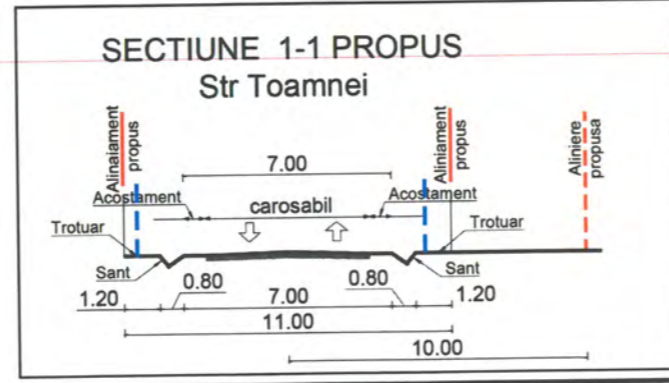
Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenului
Se poate construi P+1E fara a depasi CUT-ul aprobat

Locurile de parcare vor fi calculate la faza DTAC. In raport cu functiunea edificatelor, conform HG 525/1996 astfel:
o cite un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

Măsurii pentru protecția mediului:

- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua stradală;
- Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;
- Modernizarea profilului și îmbrăcăminții stradale.

Grigoras Constantin Autorizata seria RO-IS-F, nr. 0046			Beneficiar: Enea Ionuț și Enea Ana Maria Adresa: Intravilan și extravilan conform PUG Mun. Pascani, suburbia Bostan, județul Iasi (T16, parcelele 565/5/1/2, 565/5/2, 565/10) S=2886mp (Nr. cad. 69482)	
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara	PLAN DE SITUATIE
Masurat	Grigoras Constantin		1:500	Sistem de proiectie: Stereografic 1970 Echidistanta curbilor de nivel: 0.2m. Plan de referinta: Marea Neagra
Redactat	Grigoras Constantin			
contr. STAS				
Verificat	O.C.P.I. - IASI		Marie 2023	
Aprobat	O.C.P.I. - IASI			



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: ENEA IONUȚ ȘI ENEA ANA-MARIA	Pr. Nr. 34
	FABI CASA NOUA		ARHITECTURA URBANISM INGINERIE		
specificatie	nume	semnatura	Scara	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Toamnei, nr. 69482, jud Iasi	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/1000		
Proiectat	arh. A. Bodnar		MAR 2023		
Desenat	arh. A. Bodnar			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	PI.Nr. U2



PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE

NOTA:
Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv:

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducere teren din extravilan in intravilan, in vederea construirii unei locuinte, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri " si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 2198/2023

CONSTANTIN
GRIGORAS

Semnat digital de
CONSTANTIN GRIGORAS
Data: 2023.03.02 11:04:05
+02'00'

Ana-Maria
Bumbu

Semnat digital de Ana-Maria
Bumbu
Data: 2023.03.24 12:33:02
+02'00'



LEGENDA

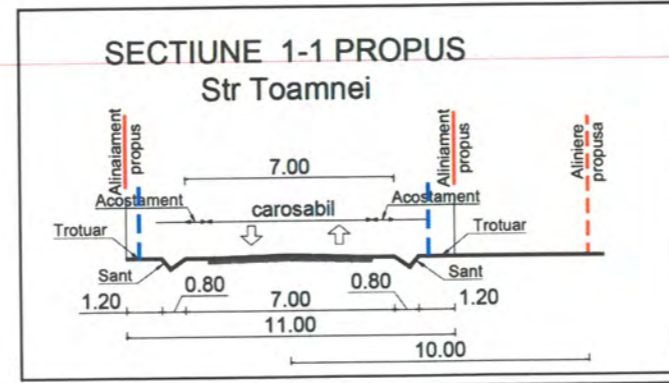
• LIMITE			
LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR			
SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC			
TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE			
GOSPODARIRE COMUNALA: CIMITIRE			
• REGLEMENTARI URBANISTICE			
RETRAGERE ALINIAMENT LATERAL PROPUIS			
ALINIERE PRINCIPALA PROPUSA			
ALINIERE LATERALE PROPUSE			
SUPRAFATA EDIFICABILA			
TEREN CURTI CONSTRUCTII			
1	2	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
3	4	3. P.O.T. MAXIM	4. C.U.T. MAXIM
• CIRCULATIA TERENURILOR			
SUPRAFATA CEDATA CE SE SUPRAPUNE PESTE CANAL			
• CIRCULATII			
CIRCULATII AUTO			
CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE			
PLATFORME CIRCULATIE / PLATFORME PARCARI			
SPATII DE PARCARE			
ACCESSE PITONALE / AUTO			

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp.	%	mp.	%
SUPRAFATA CEDATA PROFIL STRADAL	-	-	22	-
ZONA CONSTRUITA	-	-	859	30
ZONA CIRCULATII	-	-	859	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	2886	100.0	1146	40
TOTAL	2886	100.0	2886	100

ACCESSE - accesul se va realiza direct dinspre latura NORD - Str TOAMNEI
 FUNCTIUNEA - locuinte unifamiliale, functiuni complementare
 REGIMUL DE INALTIME - P+1E
 INALTIMEA MAXIMA - 8 m streasina sau atic
 P.O.T. - 30%
 C.U.T. - 0.6 ADC/mp

Grigoras Constantin Autorizatia seria RO-IS-F, nr. 0046			Beneficiar: Enea Ionuț si Enea Ana Maria Adresa: Intravilan si extravilan conform PUG Mtm. Pascani, suburbii Bostana, judetul Iasi (T16, parcelile 565/5/2, 565/5/2, 565/5/10) S=2886mp (Nr. cad. 69482)	
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara	PLAN DE SITUATIE
Masurat	Grigoras Constantia		1:500	Sistem de proiectie: Stereografic 1970 Echidistanta curbilor de nivel: 0.2m. Plan de referinta: Marea Neagra
Redactat	Grigoras Constantia			
Verificat	O.C.P.I. - IASI		Martie 2023	
Aprobat	O.C.P.I. - IASI			



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: ENEA IONUȚ si ENEA ANA-MARIA Pr. Nr. 34
FAB CASA NOUA				
specificatie	nume	semnatura	Scara	
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/1000	
Proiectat	arh. A. Bodnar		MAR 2023	
Desenat	arh. A. Bodnar			INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Toamnei, nc 69482, jud Iasi
REGLEMENTARI URBANISTICE POSSIBILITATI MOBILARE				Pl.Nr. U2.1

NOTA:
Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv:

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducere teren din extravilan in intravilan, in vederea construirii unei locuinte, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri " si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 2198/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI EDILITARE

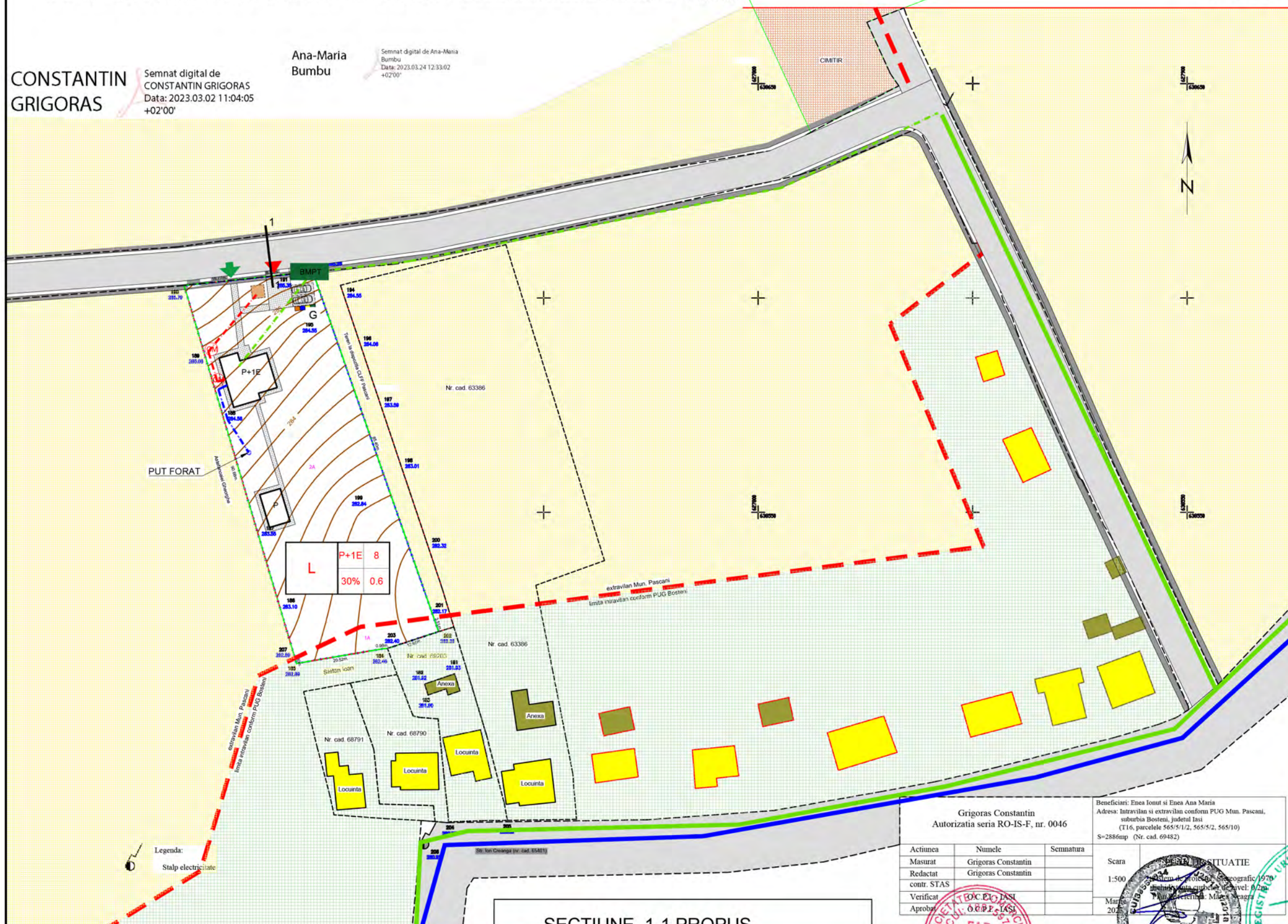
CONSTANTIN GRIGORAS
Semnat digital de CONSTANTIN GRIGORAS
Data: 2023.03.02 11:04:05
+02'00'

Ana-Maria Bumbu
Semnat digital de Ana-Maria Bumbu
Data: 2023.03.24 12:33:02
+02'00'

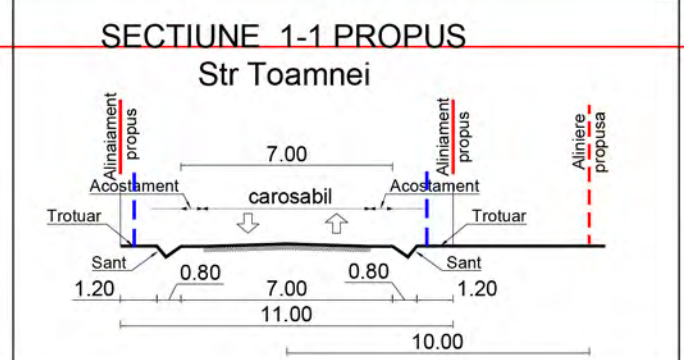
LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

•	LIMITE
	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
•	REGLEMENTARI URBANISTICE
	ALINIERI STRADALE PROPUSE
	ALINIERI LATERALE PROPUSE
	SUPRAFATA EDIFICABILA
	TEREN CURTI CONSTRUCTII
	PLATFOMA GOSPODAREASCA
	PUNCT TRAFU
•	RETELE EDILITARE EXISTENTE
	RETELE ELECTRICE
	STALPI RESEA ELECTRICA
	RETEA APA
	RETEA CANALIZARE
	RETELE GAZE
	TELECOMUNICATII (CATV, FIBRA OPTICA)
•	RETELE EDILITARE PROPUSE
	RETELE ELECTRICE
	BMPT BLOC DE MASURA SI PROTECTIE/TRANSFORMARE
	RETEA APA
	CAMIN BRANSAMENT APA POTABILA
	RETEA CANALIZARE
	CAMIN BRANSAMENT CANALIZARE
	RETELE GAZE
	STATIE REGLARE GAZE NATURALE
	BRANSAMENT FIBRA OPTICA

NOTA:
- Alimentarea cu apa rece se face dintr-un put forat
- Conducele sunt montate sub cota de inghet la -0,9 m
- Conducele de canalizare la iesirea din cladiri se monteaza la cota de -0,90m intrarea in camine la -0,95m
- Apele uzate menajere vor fi dirijate catre bazinul vidanabil etans propus prin intermediul caminelor de canalizare.
- Pe traseu se vor pastra pantele de scurgere in functie de diametru



L	P+1E	8
	30%	0.6



Grigoras Constantin Autorizatia seria RO-IS-F, nr. 0046		Beneficiari: Enea Ionuț si Enea Ana Maria Adresa: Intravilan si extravilan conform PUG Mun. Pascani, suburbia Bosteni, judetul Iasi (T16, parcelele 565/5/1/2, 565/5/2, 565/10) S=2886mp (Nr. cad. 69482)	
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara
Masurat	Grigoras Constantin		1:500
Redactat	Grigoras Constantin		
Verificat	OC EIC IASI		
Aprobat	OC EIC IASI		

PROIECTANT SPECIALITATE: VIZUALIZARE
FAB CASA NOUA S.R.L.
verificator/expert nume semnatura cerinta

FAB CASA NOUA BIROU DE PROIECTARE		Beneficiar: ENEA IONUȚ și ENEA ANA-MARIA	
specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/1000
Proiectat	ing. I. Gorbanescu		MAR 2023
Desenat	ing. I. Gorbanescu		



INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Toamnei, nc 69482, jud Iasi		Pr. Nr. 34
REGLEMENTARI EDILITARE		PI.Nr. U3

NOTA:
Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv:

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducere teren din extravilan in intravilan, in vederea construirii unei locuinte, anexe, imprejurire, bransamente si racorduri" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 2198/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

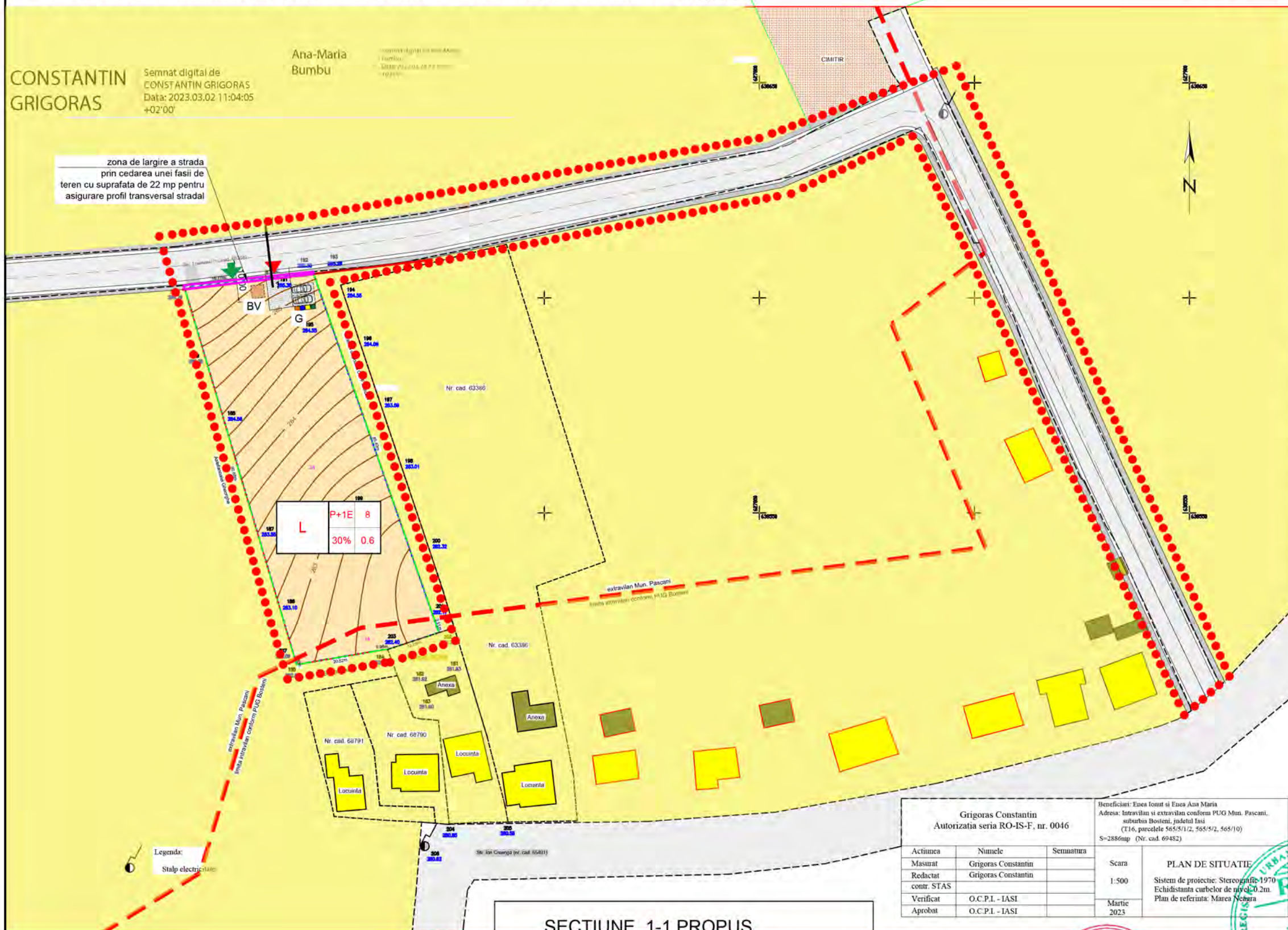
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

CONSTANTIN GRIGORAS

Semnat digital de
CONSTANTIN GRIGORAS
Data: 2023.03.02 11:04:05
+02'00'

Ana-Maria Bumbu

zona de largire a strada prin cedarea unei fasii de teren cu suprafata de 22 mp pentru asigurare profil transversal stradal



LEGENDA

• LIMITE
— LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
— LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
• ZONIFICARE
■ LOCUINTE INDIVIDUALE
■ CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE
• DOMENIUL PUBLIC
■ TERENURI IN PROPRIETATEA DOMENIULUI PUBLIC
■ CIRCULATII AUTO - STRAZI
■ CIRCULATII PITONALE - TROTUARE
• DOMENIUL PRIVAT
■ TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE ANALIZATE SI REGLEMENTATE PRIN PREZENTUL PUZ
■ TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
• CIRCULATIA TERENURILOR
■ ZONA DE LARGIRE DRUM AUTO PRIN CEDAREA UNEI FASII DE TEREN TERENURILOR
▲ ACCESE PIETONALE / AUTO

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DENUMIREA LUCRARIII	Categoria de interes			Dimensiuni	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	suprafata teren(ha)	lungime (Km)
OBIECTIVE PUBLICE SI SERVICII					
- baza sportiva (stadion)			X		
CAI DE COMUNICATIE					
- Se propune largirea caii de acces pe zona amplasamentului studiat, la 7,00m carosabil.			X	0.0022	0.030
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
- mobilier urban cu caracter utilitar			X		
- sistematizare verticala, reabilitare spatii verzi			X	dupa caz	dupa caz
- masuri de stabilizare a versantilor			X		
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
- retea de apa (propus)			X	0.30	
- retea de canalizare (propus)			X	0.30	
- retea de gaze (propus)			X	0.30	
- retea electrica (existent si propus)			X	0.01	
OBIECTIVE IN SARCINA BENEFICIARULUI					
- elaborare si avizare DTAC			X	0.29	
- realizarea investitiilor conform PUZ aprobat			X	0.29	
- bransarea la retelele edilitare			X	dupa caz	dupa caz
- amenajarea si intretinerea sp. libere din incinta			X		

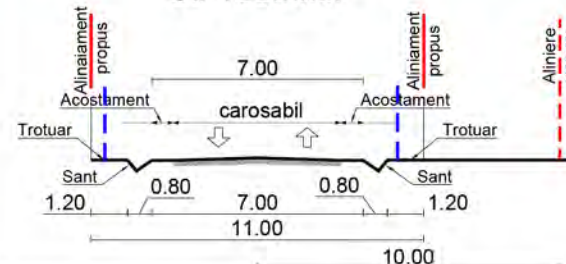
BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp.	%	mp.	%
SUPRAFATA CEDATA PROFIL STRADAL	-	-	22	-
ZONA CONSTRUITA	-	-	859	30
ZONA CIRCULATII	-	-	859	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	2886	100.0	1146	40
TOTAL	2886	100.0	2886	100

Grigoras Constantin Autorizatia seria RO-IS-F, nr. 0046			Beneficiari: Enea Ionut si Enea Ana Maria Adresa: Intravilan si extravilan conform PUG Mun. Pascani, suburbia Bosteni, judetul Iasi (T16, parcelele 565/51/2, 565/5/2, 565/10) S=2886mp (Nr. cad. 69482)		
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara	PLAN DE SITUATIE	
Masurat	Grigoras Constantin		1:500	Sistem de proiectie: Stereografic 1970	
Redactat	Grigoras Constantin			Echidistanta curbilor de nivel: 0.2m	
Verificat	O.C.P.I. - IASI		Martie 2023	Plan de referinta: Marea Neagra	
Aprobat	O.C.P.I. - IASI				

SECTIUNE 1-1 PROPOS

Str Toamnei



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar:	Pr. Nr.
FAB CASA NOUA	E. Dimitriu	[Signature]		ENEA IONUȚ și ENEA ANA-MARIA	34
specificatie	nume	semnatura	Scara	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, ANEXE, IMPREJURIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Toamnei, nc 69482, jud Iasi	
Sef proiect	arh. E. Dimitriu	[Signature]	1/1000	Faza PUZ	
Proiectat	arh. A. Bodnar	[Signature]	MAR 2023	PI.Nr. U4	
Desenat	arh. A. Bodnar	[Signature]		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	