
PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA
METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI**

extravilan municipiul Pașcani, str Stefan Cel Mare, nr 310,
identificat prin numar cadastral: 68192

Proiect faza : **PUZ**
Beneficiar: **UNGURENASU ALEXANDRU**
prin UNGURENASU CONSTANTIN
Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**
Proiect nr **100 / Decembrie 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 imprejuriri.
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	Reglementari urbanistice	1/500
U2.1	Posibilitati de mobilare urbana	1/500
U2.2	Ilustrare urbanistica pe zona	1/500
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500

FOAIE DE GARDA

Denumirea: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI"**

Amplasament: **Pașcani, str Stefan cel Mare, nr 310, identificat prin numar cadastral: 68192.**

Beneficiar: **UNGURENASU ALEXANDRU prin UNGURENASU CONSTANTIN**

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

Urbanism **SC URBA SISTEM SRL**

Data elaborarii: **DEC 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 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 DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI"
Amplasament:	Pașcani, str Stefan cel Mare, nr 310, identificat prin
Beneficiar:	UNGURENASU ALEXANDRU prin UNGURENASU CONSTANTIN
Proiectant general:	SC FAB CASA NOUA SRL
Urbanism	SC URBA SISTEM SRL
Data elaborarii:	DEC 2022

1.2 OBIECTUL PUZ

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL - pentru **constructie hala pe structura metalica, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri**- cu intentia declarata de realizare hala depozitare cu showroom materiale de constructie si statie ITP 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 si intentiile beneficiarului.

Beneficiarul este in posesia terenului cu o suprafata totala de 5200,00 mp, conform contractului de vanzare – cumparare cumparare autentificat sub nr1958/23.12.202

Terenul are o forma rectangulara.

În conformitate cu reglementările stabilite prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Pașcani beneficiarilor si studiul de oportunitate

- Destinația UTR-ului: intravilan; ID1 - Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale

- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ – 60%;

- Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ – 1.00

- Regim de înălțime: conform PUZ 10m măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural, în limita ariei construite;
 - Caracteristici volumetrice: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare;
 - Aliniere stradala: conform PUZ min 6m de la aliniamente;
 - Alinire laterala: conform PUZ min 3m;
 - Alinire posteriora: conform PUZ min 5m;
 - 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;
 - 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 1:500
- 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 - **PLANUL URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI** - pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul municipiului Pașcani, având categoria de folosință - **teren arabil**- cu o suprafață de **5200 mp**

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Punerea în posesie a terenurilor către proprietari a fost momentul care, printre altele, a relansat activitatea de construcții,

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

În zona studiată există construcțiile cu funcțiuni mixte. Deși zona de la ieșire din localitate este una de locuințe, ultimele terenuri atât pe stânga cât și pe dreapta au destinație de producție și depozitare și s-au dezvoltat în ultimii 15 ani.

Intervențiile recente în zona adiacentă (str. Ștefan cel Mare) au fost reprezentate

realizarea unor hale de productie si servicii (nc 61140), dar si introducerea in intravilan a unor terenuri pentru realizarea de locuinte (nc 60040).

Terenul si zona nu sunt definite in PUG-ul existent, fiind un teren extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Funcțiunile propuse prin PUZ sunt realizabile în principal datorită accesibilității la rețelele edilitare și la căile de circulație ale municipiului Pașcani.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potențial de dezvoltare urbana, existând posibilitatea de a beneficia de accesibilitate din drumurile publice, existenta unor loturi mari neconstruite și de posibilitatea racordării la echiparea tehnico – edilitară

Zona are o densitate construită redusă, dar cu un potential mare de dezvoltare avand in vedere apropierea de viitoarele autostrazi A7 si A8 si de calea de acces intre municipiu si localitatea Stolniceni, ce pot asigura un acces facil.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentatii – faza PUZ –se află în extravilanul municipiului Pașcani, zona de Sud, pe str Stefan cel Mare, nr 310, la iesirea din localitate spre loc Sodomeni

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- La Nord – teren proprietate privata nc 68193
- La Vest – teren nr cad 61444 si nr cad 65581
- La Est – Str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)
- La Sud – propr privata nc 60040

Zona adiacenta este compusa atat din terenuri cu functiuni de productie si depozitare (teren vis-a-vis NE - nc 61140) cu regim de înălțime de P, P+1E, cat si terenuri destinate locuirii (tren Sud – nc 60040)

Accesibilitatea

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale municipiului Pașcani se realizează prin intermediul strazii Stefan cel Mare ce leaga, printre altele, mun Pașcani de loc Stolniceni Prăjescu.

Cooperare în domeniul edilitar:

Zona are echipare edilitara formata din energie electrica, gaz si apa și în momentul actual nu sunt derulate alte proiecte de modernizare a acestora.

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 Sudic al municipiului si este relativ plat Dispune se un cadru natural placut, iar conditiile de mediu sunt bune, neexistand poluare datorata diverselor surse sau vecinatati, iar insorirea 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 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 culpturale și versanți.

Teritoriul studiat in partea de Sud a municipiului Pașcani prezintă un relief specific de

ses.

Reteaua 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 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 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:

-(0.00-0.80)m- umplutura de pamant-accidental mai groasa;

-(1.00-7.50)m- argila prafoasa, galbena-cafenie, plastic vartoasa, cu intercalatii nisipoase, strat intalnit si la adancimea de 7,50m.

APA SUBTERANA nu a fost interceptata in foraje in zona fiind prezenta la adancimi mai mari de 7m.

Categoria geotehnică – 2 – risc geotehnic moderat.

Amplasamentul studiat are stabilitatea asigurata in contextul actual si nu este supus viiturilor de apa din precipitatii.

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) $T_c = 0,7$ sec.

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

Riscuri naturale

Conform concluziilor din studiul geotehnic, amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată, nu este supus la inundații, viituri din precipitații sau alunecări de teren.

2.4 CIRCULATIA

• Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației

Circulația rutieră și pietonală

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

Din punct de vedere al circulației rutiere existente, se constată ca disfuncționalitate insuficienta semnalizare și detaliere a intersecțiilor

Din punct de vedere al circulației pietonale se constată ca disfuncționalitate lipsa trotuarelor.

Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din drumul DCL 1308 cu nc 63489 (str Stefan cel Mare), drumu aferent laturii de Est este de 2 benzi de circulație și acostament cu latimea totala in dreptul proprietatii de 8.87m

Circulația feroviară

Cea mai apropiată stație CFR se află în cadrul municipiului Pascani la aproximativ 3,50 km față de amplasamentul studiat.

Circulația aeriană

Cel mai apropiat aeroport este situat la aproximativ 75,00 km - în municipiul Iași.

Circulația navală

Nu este cazul.

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 este dimensionată conform legislației în vigoare. Principala cale de comunicație din zonă este str Stefan cel Mare. Astfel capacitățile de transport ale străzilor din zona studiată acoperă necesitățile funcțiunilor propuse prin PUZ .

• 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:
- realizarea perdelelor vegetale de aliniament/ protecție de langa drumuri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Beneficiarul este în posesia terenului, cu o suprafață totală de 5200 mp. Terenul are o formă poligonală

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

În momentul actual, suprafața ce face obiectul P.U.Z.-ului se învecinează cu terenuri construite, aparținând domeniului privat și public.

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

- La Nord – teren proprietate privată nr 68193
- La Vest – teren nr cad 61444 și nr cad 65581
- La Est – Str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)
- La Sud – propr privată nr 60040

Distanțele cele mai apropiate ale construcțiilor propuse față de construcțiile din vecinătate sunt de

- Aprox 20m față de hale anexa P – Nord
- Aprox 6 m – locuința P+M – S

Relaționări între funcțiuni

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

Terenurile de pe amplasament aparțin domeniului privat

Terenul este în extravilan și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent terenul este **neconstruit**, gradul de ocupare a cu fond construit este 0%

Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată este cu o densitate mică construită, construcțiile sunt executate în mare parte cu materiale clasice (caramida, bca), dar prezintă un grad profundat de uzură. Nu există totuși o tratare unitară la nivel arhitectural, construcțiile nu au o arhitectură modernă și deosebesc foarte mult prin volumetrie, culoare și materialele folosite. Același lucru se poate spune și despre împrejurimile terenurilor.

Pe terenul studiat nu există clădiri

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Serviciile sunt asigurate de unitățile de specialitate amplasate în municipiul Pâncuși.

În zona studiată, serviciile publice sunt reprezentate de căile rutiere de acces și de echiparea tehnică – edilitară existentă.

În zona sunt asigurate următoarele servicii (pe o rază de 1000m): producție, locuire, transporturi (trasee transport în comun), depozitare.

Asigurarea cu spații verzi

Pentru terenul studiat, este propus un procent de minim 20% rezervate ocupării cu spații verzi și grădinilor de fațadă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Având în vedere cotele amplasamentului și istoricul de inondabilitate, nu se cunosc antecedente notabile.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:

- Necesitatea îmbunătățirii aspectului construcțiilor din zonă,

- Necesitatea refacerii spatiilor verzi.
- Terenuri neîntreținute;
- Unele construcții cu aspect necorespunzător;
- Împrejurimi cu aspect necorespunzător;
- Trasee de echipări edilitare supratereane / la vedere.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Zona în care se afla amplasamentului studiat echipata utilitar fiind deservita de urmatoarele utilitati: apa, curent electric, gaz, telefonie

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se face din rețeaua publica administrata de SC APAVITAL SA. Pe amplasamentul studiat APAVITAL SA are în exploatare rețea publica din otel Dn=110mm

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament.

Procese desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil, V=9 mc dupa ce intai au fost trecute printr-un separator de grasimi. Vidanjarea se va face la comanda societatii de catre SC Apa-Vital SA

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole catre un separator de hidrocarburi dupa care vor fi evacuate catre colectorul pluvial din zona

Deseurile menajere

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se face prin bransament din rețeaua publica existenta în zona.

Telecomunicatii

Zona unde se află amplasamentul studiat este echipată cu rețele de telecomunicații pozate atât îngropat cât și aerian. Acestea alimentează cladirile de pe amplasamentul studiat dar și clădirile din întreaga zonă studiată.

Alimentarea cu energie termică

Incalzirea si prepararea apei calde se va realiza prin intermediul centralelor individuale sau pentru întreaga cladire, municipiul Pascani nu detine un sistem de incalzire centralizat

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu energie electrica se face prin bransament din rețeaua publica existenta în zona.

Concluzii:

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

Principalele disfuncționalități

Lipsa rețelei de canalizare si a trotuarelor sunt principalele disfunctionalitati ale zonei

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 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.

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.

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.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism **nr. 262 / 06.10.2022**, pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei **hale pe structura metalica, anexe, imprejmuire, bransamente si racorduri** cu intentia realizării unor construcții cu funcțiunea de hala depozitare cu servicii comerciale și a unei stații ITP

Prezentarea opțiunilor populației

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

Punctele de vedere ale administratiei 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 dezvoltare 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 direcția de dezvoltare urbanistică și asigurarea unor investiții.

Din punct de vedere urbanistic și arhitectural zona va fi îmbunătățită prin ameliorarea aspectului urban al zonei, care are în prezent un caracter specific zonei periurbane, iar din punctul de vedere al protecției mediului situa se va îmbunătăți prin construirea de clădiri noi cu caracteristici energetice conforme normelor europene, crearea de spații verzi cu întreținere permanentă și gestionarea deșeurilor conform normelor în vigoare

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 faza, 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 si valorificarea la maxim a potentialului acestora;
- ameliorarea circulatiei si realizarea unor cai de acces optime la zonele nou constituite;
- innoirea fondului construit;
- dezvoltarea zonelor dedicate serviciilor.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si 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.

Caracteristici parcela: conform PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare: conform PUZ.

Indicatorii urbanistici obligatorii

P.O.T. - procentul maxim de ocupare a terenului conf .PUZ

C.U.T. - procentul maxim de utilizare a terenului conf .PUZ.

Regim de inaltime – conform PUZ.

Accese si circulatii - conf. PUZ - pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica.

Echipare edilitara – zona echipata edilitar, exceptand retea canalizare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu prezinta multe elemente atractive naturale. Zona studiată nu beneficiaza de un cadru natural prea elaborat. Terenul va fi amenajat in concordanta cu

suprafata, pozitia si specificul constructiei. In apropierea amplasamentului nu se gasesc spatii 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 Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489), strada existenta, amplasata pe latura Estica a terenului studiat, drum cu asfalt, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal al caii de rulare plus acostament de aprox 8.87m.

Parcarea va fi amenajata la suprafata terenului, in interiorul parcelei se propun 4 locuri pentru parcare autovehicule, dar numarul locurilor va fi calculat la faza DTAC tinandu-se cont de prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, astfel:

- min 1 loc de parcare la 100 mp / ADC pentru comerț si birouri

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 Stefan cel Mare. 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)

In 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 construirea unei **hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri**.- este situat în extravilanul municipiului Pascani, avand categoria de folosință - teren arabil- cu o suprafată de 5200 mp

La momentul elaborării acestui PUZ, terenul studiat nu este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Pascani – fiind extravilan

Avand in vedere ca pe amplasamentul studiat se doreste construirea unor cladiri cu funcțiunea de hala depozitare cu servicii comerciale si a unei statii ITP, imprejmuire, este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Avand in vedere caracteristicile morfo - structurale ale zonei, coreland prevederile PUG

cu dezvoltarea actuala si previziunile privind dezvoltarea viitoare a zonei se propun urmatoarele:

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Terenul va putea avea următoarele reglementări

UTR - ID1 - Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale

FUNCTIUNI

- Spatii destinate depozitarii, expunerii si desfacerii de produse;
- Spatii pentru prestări servicii comerciale
- Spatii pentru birouri si activități
- amenajări aferente acestora: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, etc
- Se va permite amplasarea semnalelor (totem)

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT

- Spatii destinate activităților productive condiționată de asigurarea unor procese de producție cu menținerea factorilor de mediu

UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante cu risc tehnologic al căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Terenul studiat are o forma poligonala. Se mentine forma si suprafata de 5200,00 mp a terenului studiat.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- regim de aliniere principal - Constructiile propuse se vor amplasa la min. 6,00m fata de aliniamentul cu str Stefan cel Mare (Est),

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- regim de aliniere lateral
- minim 3,00m fata de limita de proprietate spre Nord,
- minim 3,00m fata de limita de proprietate spre Sud;

regim de aliniere posterioara

- minim 5,00m fata de limita de proprietate spre Vest,

ACCESSE - terenul are asigurat accesul dinspre strada str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice si a parcajelor publice;
- Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HG 252/1996.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, functie de rezolvarea functionala adoptata.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ la streșină/atic - 10,0 m masurata de la cota cea mai inalta a CTN pana la atic/streasina.
- REGIM DE INALTIME – max P+1E

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 20% din suprafata terenului.

IMPREJMUIRI

- daca nu pot sa lipseasca gardurile spre strazi vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 m, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca spre vecini anexe, echipamente tehnice specifice (post trafo, etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,00 mp ADC/mp teren

BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT-PROPOS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Zona construita	0	0%	3120.5	60
Circulatii carosabile, pietonale	0	0%	1040	20
Spatii libere verzi	5200	100%	1040	20
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	5200	100,00 %	5200	100,00 %

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua publica de distributie existenta pe Str. Stefan cel Mare. Alimentarea cu apa se poate realiza prin bransarea la rețeaua publica de distributie existenta in baza unui proiect tehnic de bransare.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la sistemul centralizat de apa al municipiului Pascani de pe str. Calea Romanului. Din aceasta rețea se va bransa alimentarea de apa pentru imobilele propuse si se va

realiza un bransament pentru cladirea propusa.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale municipiului.

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament.

Procese desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil, $V=9$ mc dupa ce intai au fost trecute printr-un separator de grasimi. Vidanjarea se va face la comanda societatii de catre SC Apa-Vital SA

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole catre un separator de hidrocarburi dupa care vor fi evacuate catre colectorul pluvial din zona

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

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 termică

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

Deseurile menajere

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatile desfasurate pe terenul studiat, se va realiza la nivelul solului o platforma gospodareasca, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta va fi imprejmuita, va avea asigurata o pardoseala impermeabilizata, ce va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Punctul de colectare deseuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinut in permanenta stare de curatenie.

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va realiza din reseaua publica de distributie a energiei electrice existente pe str. Stefan cel Mare, in baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Studiul de solutie va fi intocmit de un proiectant atestat ANRE si avizat in CTE DELGAZ-GRID SA.

Telecomunicatii

Alimentarea cu telefonie, cablu și internet se va realiza prin bransare la rețelele existente a mai multor operatori situați la strada Stefan cel Mare și la care sunt racordate clădirile existente din zonă

Alimentarea cu gaze naturale

Construcțiile se va bransa la rețeaua de distribuție existentă în zona aparținând Delgaz Grid S.A.

Traseele rețelilor și instalațiilor vor fi pe cât posibil rectilinii.

În zona studiată, conductele subterane de distribuție se vor poza numai în teritoriul public, folosind traseele mai puțin aglomerate cu instalații subterane.

Măsurile ce vor fi adoptate în etapa de realizare a construcțiilor, respectiv în etapa de funcționare, pentru creșterea eficienței energetice prin izolarea corespunzătoare a clădirilor ce se vor construi, respectiv utilizarea în exploatare a instalațiilor/echipamentelor cu consum de energie scăzut, vor reduce în mod semnificativ impactul asupra resurselor utilizate și respectiv consumul de gaz metan. Sistemele proiectate pentru asigurarea utilitatilor pe amplasament nu prezintă riscuri pentru zona studiată.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

PUZ-ul a fost inițiat în vederea construirii unor hale pe structura metalică cu intenția de a realiza funcțiunea de hală de depozitare cu servicii comerciale și a unei stații ITP, dar toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

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

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 îmbrăcăminte 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.

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

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

Surse de poluare și protecția factorilor de mediu

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 80%, inclusiv circulațiile auto și pietonale. În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturala sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

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

Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei

Principala sursă de poluare a apei o va constitui apele uzate rezultate din utilizarea construcțiilor.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale. Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

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

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

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

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial năse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

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

Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele care nu funcționează în parametric optimi și motoarele în doi timpi.

Pentru menținerea nivelului de zgomot în parametri normali se propune:

- realizarea de controale periodice pentru verificarea stării de funcționare a mijloacelor de transport și a nivelului de zgomot al acestora;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate cât și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție împotriva zgomotului tot timpul anului.

Calitatea solului

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător și ridicarea lor regulată;
- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

Surse și protecția împotriva radiațiilor

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele pluviale vor fi evacuate în rigole, trecute prin separator de hidrocarburi și nămoluri, colectate într-un rezervor subteran și se vor folosi pentru întreținerea spațiilor verzi de pe amplasament. Surplusul de apă va fi deversat în canalul colector de ape situat în partea de nord a amplasamentului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim 10,00m de ferestrele locuinței cele mai apropiate. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la bazinul vidanjabil. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Iași.

Modul de asigurare a cerintelor de igiena si sănătate

Amplasarea construcțiilor și conformarea acestora vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, modificat și actualizat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994 din 21 august 2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea obiectivelor propuse vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrtermică și acustică corespunzătoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Toate spațiile libere adiacente construcție vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții,

anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

În zona amplasamentului, în partea de sud, se propune ca taluzurile existente să fie consolidate, sistematizate și plantate astfel încât să fie corespunzătoare din punct de vedere peisagistic și urban.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Pentru eliminarea acestor disfuncționalități se vor lua măsuri pentru modernizarea rețelei stradale, concomitent cu modernizarea în zonă a rețelelor tehnico-edilitare raportate la noile capacități.

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 comunală					
-Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicație					
DCL 1308 (nr. cad. 63489)			Da	54.12 m	
Infrastructura majora					
Rețele de energie electrica, alimentare cu apa, alimentare cu gaz - existenta, Retea 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 5200 mp apartinand beneficiarului conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 1958/23.12.2021

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

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La Nord – teren proprietate privata nc 68193

- La Vest – teren nr cad 61444 si nr cad 65581
- La Est – Str Stefan cel Mare DCL 1308 (nr. cad. 63489)
- La Sud – propr privata nc 60040

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

Circulația terenurilor: nu va fi necesara cedarea de suprafețe

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.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Pascani.

Amenajările propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale primăriei municipiului Pascani, precum și intereselor locuitorilor municipiului, fapt dovedit prin rezultatul dezbaterilor publice organizate.

Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției;

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenurilor;
- lucrări de sistematizare verticală;
- organizarea rețelei stradale;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului, măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;

Priorități de intervenție

Analiza care s-a făcut în prezentul studiu este una multicriterială, în echipă pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local Pascani se va crea o zonă cu funcțiuni mixte și alte funcțiuni complementare ce va avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

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

- Tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

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 Pâncani.

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;
- Modernizarea drumurilor existente, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

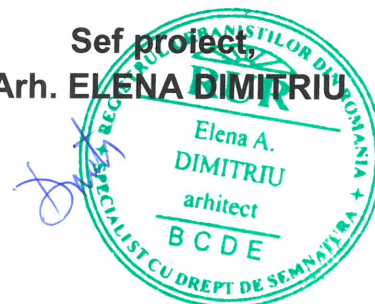
Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

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

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 hale pe structura metalică, imprejmuire, bransamente și racorduri**, adresa str Stefan cel Mare, nr 310, extravilan, identificat prin număr cadastral: 68192. jud Iasi, având ca beneficiari pe **UNGURENASU ALEXANDRU prin UNGURENASU CONSTANTIN** 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 520 mp și se află situat în extravilanul municipiului Pașcani, în partea de Sud, la ieșirea din localitate pe str Stefan cel Mare ce leagă municipiul Pașcani de localitatea Stolniceni Prajescu și proprietăți private neconstruite pe celelalte laturi.

După aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale. Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

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

Prin regimul de construibilitate nu se depasesc indicatorii teritoriali din PUG, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism activități productive, depozitare si servicii comerciale.

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 plansa de Reglementari urbanistice – U2.

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

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

- Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin bransarea la reseaua de proprie de canalizare a apelor uzate in vederea vidanjariei lor de catre operatorul local ApaVital .
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administrarea locala va asigura colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 21.02.2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

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

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever ;

- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare ;

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

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

Salubritate – Generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitare a propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

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

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform 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, 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 apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

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

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 compoziționale, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună, 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 compozițional 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, anexa nr 5 din RGU HG525/1996.

SPAȚIILE VERZI ȘI 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 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

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

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafață totală de 1951,00 mp și este în proprietatea beneficiarilor **UNGURENASU ALEXANDRU**.

Teritoriul aferent PUZ-ului se va amenaja avand la baza Reglementarile Urbanistice ce sunt rezultat al analizei efectuate, ca si separarea sa intr-o singura **Unitate Teritoriale de Referinta** dupa cum urmeaza:

UTR ID1 – Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale

Reglementarile zonei se pot studia si în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic,

conditiile generale fiind cele prevazute de Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat se incadreaza intr-o unitate teritoriala de referinta nou creata, unica,
- ID1 - Zonă mixta de activități productive, depozitare si servicii comerciale.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii destinate depozitarii, expunerii si desfacerii de produse;
- Spatii pentru prestări servicii comerciale
- Spatii pentru birouri si activități
- amenajări aferente acestora: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, etc
- Împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnologic-edilitare de producere 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.
- amplasarea semnalelor (totem)

ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Spatii destinate activităților productive condiționată de asigurarea unor procese de producție cu menținerea factorilor de mediu

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante cu risc tehnologic al căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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 construibila 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 ALINIAMENTE

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

7.1. 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 6m de la aliniamentul de pe limita Est, conform plansei de reglementari urbanistice

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE

LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Aliniere laterala pe latura din N teren invecinat cu proprietate privata nc 68193.

Alinierea propusa este la min 3,00 m

8.2. Aliniere laterala pe latura din S a terenului invecinat cu teren proprietate privata nc 60040. Alinierea propusa este la 3,00 m

8.3. Aliniere posterioara pe latura din spate V terenul este invecinat cu terenuri proprietate nr cad 61444 si nr cad 65581. Alinierea propusa este la 5,00 m

8.4. Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi : platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu.

8.5. Limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, cu respectarea codului civil sau acordul vecinilor afectati

8.6. Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

8.7. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie contra incendiului si de 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 din drumurile publice

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 10,0m masurat masurat de la cea mai inalta cota a terenului natural (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 insoarii optime a spatiilor interioare.
- 12.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 12.4. Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) și materialele de construcție cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- 15.1. Împrejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,7 m din care un soclu de maxim 0,3m
- 15.2. Împrejmuirile vor fi dublate de gard viu.
- 15.3. Nu se recomandă construirea a unor împrejmuiri laterale opace mai înalte de 2,00 m.
- 15.4. Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj
- 15.5. 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 60,00 %

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

ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ

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

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

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

Întocmit,

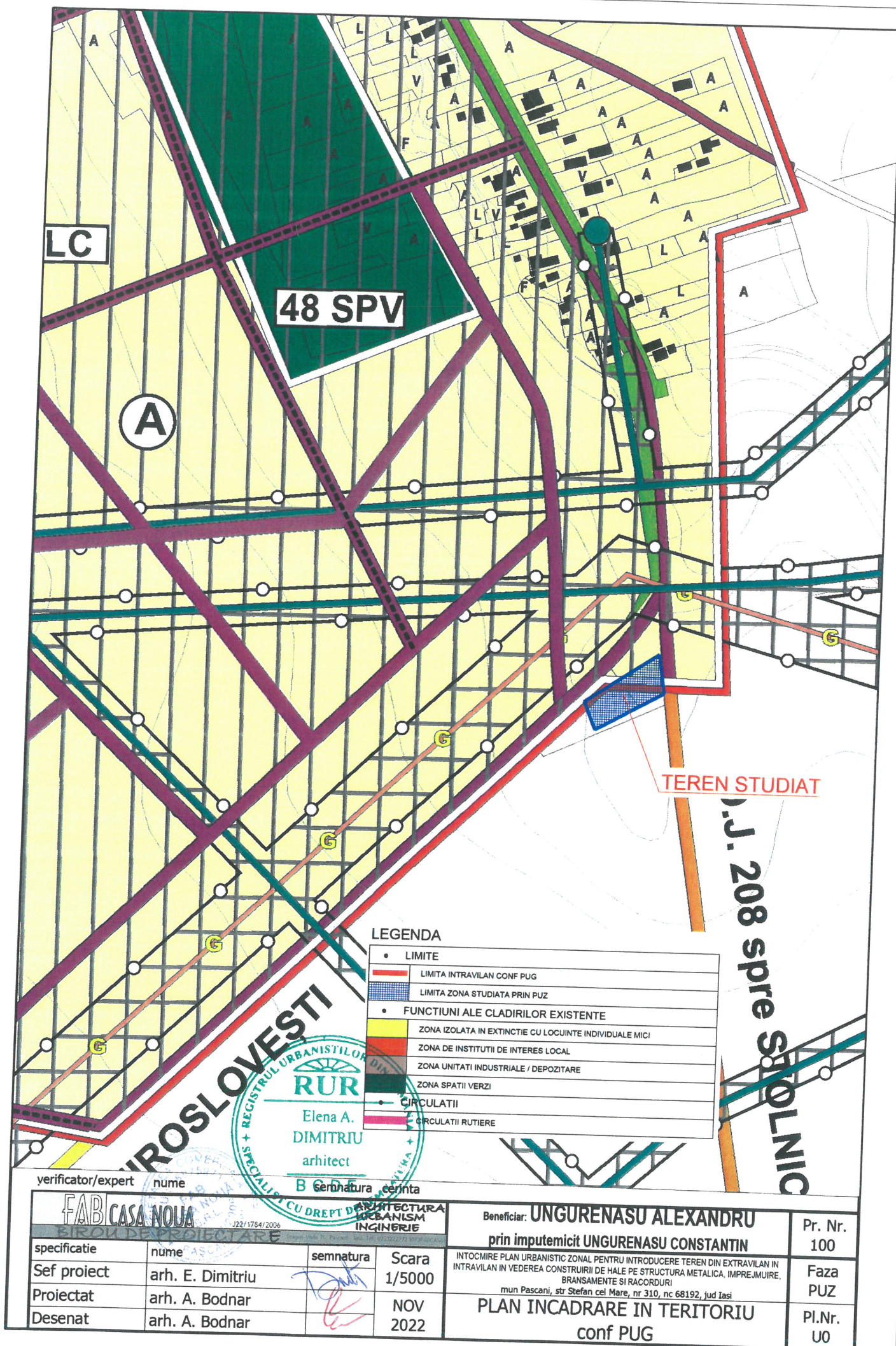
Arh. **ANDREI BODNAR**



Sef proiect,

Arh. **ELENA DIMITRIU**



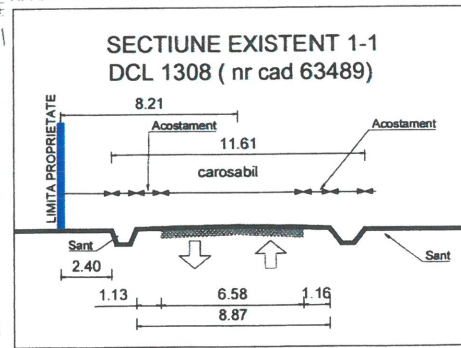
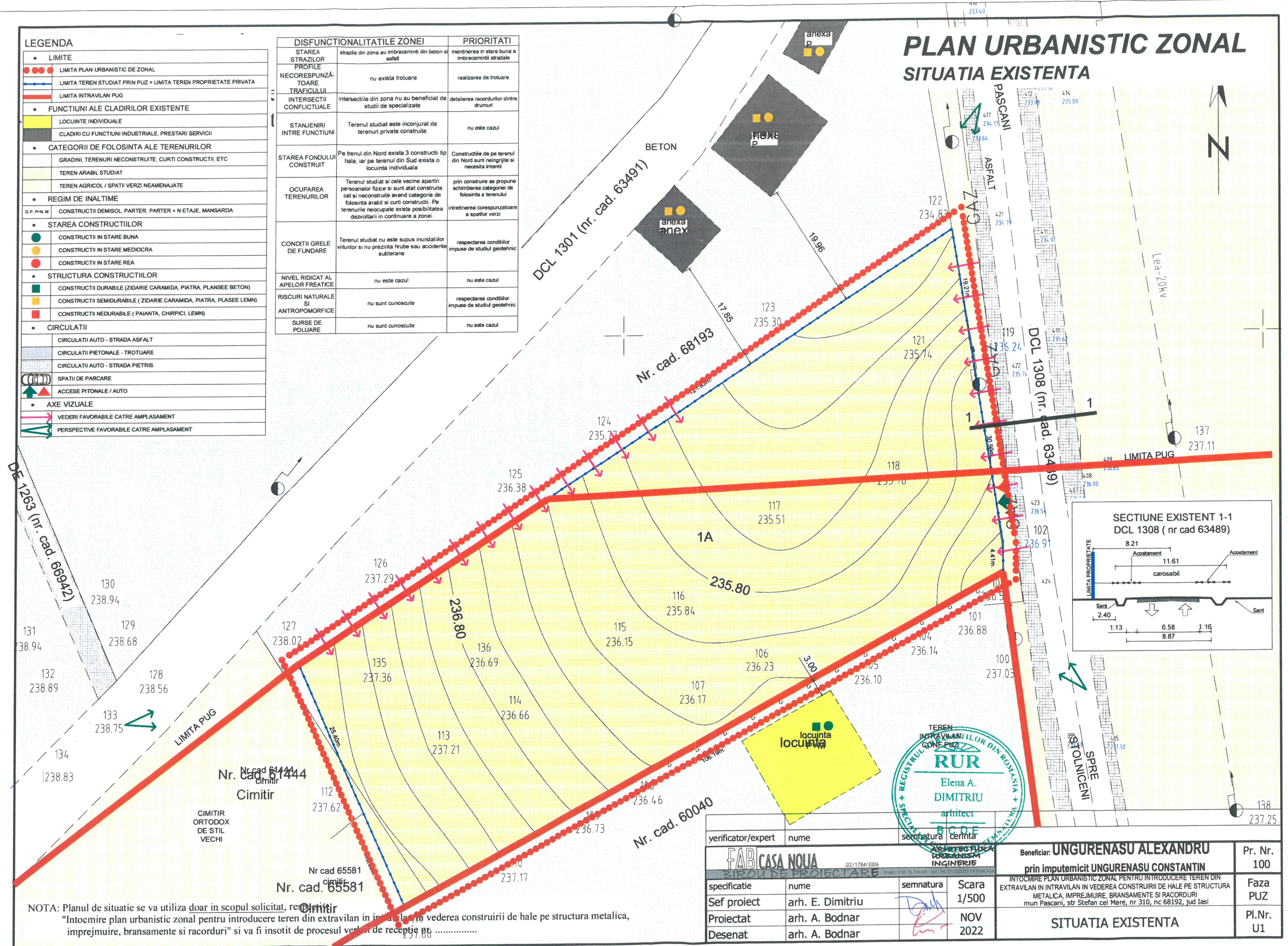


LEGENDA

• LIMITE	
	LIMITA PLAN URBANISTIC DE ZONAL
	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
	LIMITA INTRAVILAN PUG
• FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR EXISTENTE	
	LOCUINTE INDIVIDUALE
	CLADIRI CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE, PRESTARI SERVICII
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR	
	GRADINI, TERENURI NECONSTRUITE, CURTI CONSTRUCTII, ETC
	TEREN ARABIL STUDIAT
	TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE
• REGIM DE INALTIME	
	CONSTRUCTII DEMISOL, PARTER, PARTER + N ETAJE, MANSARDA
• STAREA CONSTRUCTIILOR	
	CONSTRUCTII IN STARE BUNA
	CONSTRUCTII IN STARE MEDIOCRA
	CONSTRUCTII IN STARE REA
• STRUCTURA CONSTRUCTIILOR	
	CONSTRUCTII DURABILE (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, PLANSEE BETON)
	CONSTRUCTII SEMIDURABILE (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, PLASEE LEMN)
	CONSTRUCTII NEDURABILE (PAIANTA, CHIRPICII, 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

DISFUNCȚIONALITĂȚILE ZONEI		PRIORITĂȚI
STAREA STRAZILOR	strazile din zona au îmbracaminti din beton și asfalt	menținerea în stare bună îmbracamintii stradale
PROFILUL NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI	nu există trotuare	realizarea de trotuare
INTERSECȚII CONFLICTUALE	intersecțiile din zona nu au beneficiat de studii de specializate	detalierea racordurilor dintre drumuri
STĂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI	Terenul studiat este înconjurat de terenuri private construite	nu este cazul
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Pe terenul din Nord există 3 construcții tip hală, iar pe terenul din Sud există o locuință individuală	Construcțiile de pe terenul din Nord sunt neglijate și necesită intervenții
OCUPAREA TERENURILOR	Terenul studiat și cele vecine aparțin persoanelor fizice și sunt atât construite, cât și neconstruite având categoria de folosință arabil și curți construite. Pe terenurile neocupate există posibilitatea dezvoltării în continuare a zonei.	prin construire se propune schimbarea categoriei de folosință a terenului într-o categorie corespunzătoare a spațiilor verzi
CONDITII GRELE DE FUNDARE	Terenul studiat nu este supus inundatiilor viitoare și nu prezintă hrube sau accidente subterane	respectarea condițiilor impuse de studiul geotehnic
NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	nu este cazul	nu este cazul
RISCURILE NATURALE SI ANTROPOMORFICE	nu sunt cunoscute	respectarea condițiilor impuse de studiul geotehnic
SURSE DE POLUARE	nu sunt cunoscute	nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL SITUATIA EXISTENTA



NOTA: Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv pentru
"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii de hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri" si va fi insotit de procesul verbal de receptie pe ...

Legenda:

Stalp electricitate
Conducta subterana alimentare gaz

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

• LIMITE			
• LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
• LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR			
• SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC			
• TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE			
• REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE			
• ALINIAMENT STRADAL			
• ALINIERI STRADALE PROPUSE			
• 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
• CIRCULATII			
• CIRCULATII AUTO			
• CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE			
• PLATFORME CIRCULATIE / PLATFORME PARCARI			
• SPATII DE PARCARE			
• ACCESE PITONALE / AUTO			

Măsuri pentru protecția mediului:

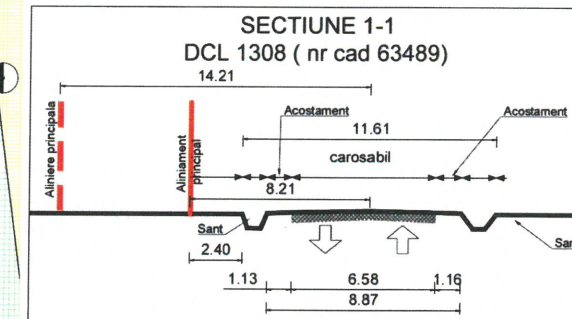
- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua stradală;
- Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3120	60
ZONA CIRCULATII	-	-	1040	20
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1040	20
TEREN LIBER	5200	100.00	-	-
TOTAL	5200	100.0	5200	100

ALINIAMENT PRINCIPAL - MINIM 8 m ax str Stefan cel Mare nc 63489
ALINIERE PRINCIPALA - MINIM 6 m de la aliniament
ALINIERE POSTERIORA - MINIM 5 m
ALINIERI LATERALE - MINIM 3 m
ACCESSE - accesul se va realiza direct din str Stefan cel Mare nc 63489
FUNCTIUNEA - zona mixta de activitati productive, depozitare si servicii comerciale
REGIMUL DE INALTIME - P+1E
INALTIMEA MAXIMA - 10 m streasina sau atic
P.O.T. - 60%
C.U.T. - 1 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



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: UNGURENASU ALEXANDRU	Pr. Nr. 100
FAB CASA NOUA					
specificatie	nume	semnatura	Scara	prin imputernicit UNGURENASU CONSTANTIN	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/500	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI	PI.Nr. U2
Proiectat	arh. A. Bodnar		NOV 2022	mun Pascani, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi	
Desenat	arh. A. Bodnar			REGLEMENTARI URBANISTICE	

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

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului din extravilan in intravilan in vederea construirii de hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri" si va fi insotit de procesul verbal de receptie pe

Legenda:

GAZ

Stalp electricitate

Conducta subterana alimentare gaz

PLAN URBANISTIC ZONAL

POSSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA

LEGENDA

• LIMITE			
• LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
• LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR			
SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC			
TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE			
• REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUERI			
ALINIAMENT STRADAL			
ALINIERI STRADALE PROPUSE			
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
• CIRCULATII			
CIRCULATII AUTO			
CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE			
PLATFORME CIRCULATIE / PLATFORME PARCARI			
SPATII DE PARCARE			
ACCESSE PITONALE / AUTO			

Măsurii pentru protecția mediului:

- Realizarea de spații plantate de protecție între clădiri și rețeaua stradală;
- Extinderea și modernizarea rețelei de apă și canalizare;

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3120	60
ZONA CIRCULATII	-	-	1040	20
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1040	20
TEREN LIBER	5200	100.00	-	-
TOTAL	5200	100.0	5200	100

Nr cad 61444
cimitir

CIMITIR
ORTODOX
DE STIL
VECHI

Nr cad 65581
cimitir

BETON

Nr. cad. 63491

Nr. cad. 68193

DCL 1301 (nr. cad. 63491)

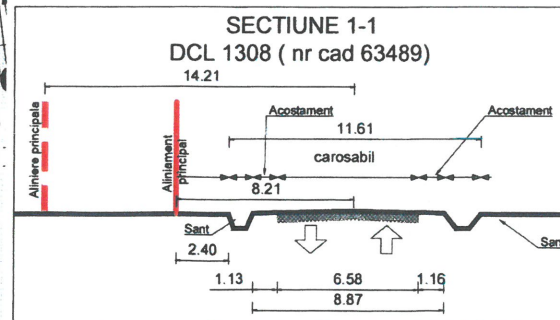
SPATIU COMERCIAL /
DEPOZITARE
P+1E

PLATFORMA
BETON
DEPOZITARE

101
P+1E 10
80% 1

locuinta
P+M

Nr. cad. 60040



verificator/expert	nume	semnatura	cerinta	Beneficiar: UNGURENASU ALEXANDRU	Pr. Nr. 100
specificatie	nume	semnatura	Scara 1/500	prin inputemicit UNGURENASU CONSTANTIN	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu			INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE PE STRUCTURA METALICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI mun Pascani, str Stefan cel Mare, nr 310, nc 68192, jud Iasi	PI.Nr. U2.1
Proiectat	arh. A. Bodnar		NOV 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat	arh. A. Bodnar			POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	

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

"Intocmire plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului din extravilan in intravilan in vederea construirii de hale pe structura metalica, imprejmuire, bransamente si racorduri" si va fi insotit de procesul verbal de receptie pe