

---

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

**“INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
TRECEREA IN INTRAVILAN, A SUPRAFETEI DE 2005MP,,( DIN  
SUPRAFATA TOTALA MASURATA DE 3048MP (3004MP, DIN  
ACTE)) PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA  
CU BIROURI, SPATII COMERCIALE, SHOWROOM SI  
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALA, GARAJ, FOISOR,  
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI,  
AMENAJARE CURTE”**

municipiul Pașcani, str Ion Creanga, nr 102B, numar cadastral: 69157.

Proiect faza : **PUZ**  
Beneficiar: **MATASEL IERONIM SI MATASEL LIDIA**  
Proiectant general: **SC FAB CASA NOUA SRL**  
**Proiect nr** **102 / 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 imprejmui.
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala.

### **III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

### **VOLUMUL 3. – PIESE DESENATE**

PLANSA	NUME	SCARA
U0	Plan incadrare in teritoriu	1/5000
U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/1000
U2	Reglementari urbanistice	1/1000
U2.1	Posibilitati de mobilare urbana	1/1000
U2.2	Ilustrare urbanistica pe zona	1/1000
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/1000
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000



## FOAIE DE GARDA

Denumirea: “ INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TRECERA IN INTRAVILAN, A SUPRAFETEI DE 2005MP,,( DIN SUPRAFATA TOTALA MASURATA DE 3048MP(3004MP, DIN ACTE)) PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU BIROURI, SPATII COMERCIALE, SHOWROOM SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALA, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI, AMENAJARE CURTE”

Amplasament: mun. Pascani, str Ion Creanga, nr 102B, numar cadastral: 69157

Beneficiar: MATASEL IERONIM SI MATASEL LIDIA

Proiectant general: SC FAB CASA NOUA SRL

Urbanism SC URBA SISTEM SRL

Data elaborarii: DECEMBRIE 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**

**TOPOCAD CATA SRL**

ing. Ichim Catalina-Mihaela





## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	<b>“ INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TRECEREA IN INTRAVILAN, A SUPRAFETEI DE 2005MP,,( DIN SUPRAFATA TOTALA MASURATA DE 3048MP(3004MP, DIN ACTE)) PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU BIROURI, SPATII COMERCIALE, SHOWROOM SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALA, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI, AMENAJARE CURTE”</b>
Amplasament:	<b>mun. Pascani, str Ion Creanga, nr 102B, numar cadastral: 69157</b>
Beneficiar:	<b>MATASEL IERONIM SI MATASEL LIDIA</b>
Proiectant general:	<b>SC FAB CASA NOUA SRL</b>
Urbanism	<b>SC URBA SISTEM SRL</b>
Data elaborarii:	<b>DECEMBRIE 2022</b>

#### 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** - trecerea in intravilan, a suprafetei de 2005mp (din suprafata totala masurata de 3048mp(3004mp, din acte)) pentru construire cladire administrativa cu birouri, spatii comerciale, showroom si construire locuinte individuala, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, amenajare curte”- 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 în posesia terenului cu o suprafață totală de 3048mp (3004mp din acte), conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2779 din 20.06.2008.

Terenul are o formă rectangulară.

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

**Teren suprafața de 1043mp**

Destinația UTR-ului: UTR 10 – conf PUG Pașcani;

**Teren suprafața 2005mp:**

Destinația UTR-ului: extravilan;

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

Prin prezenta documentație se stabilesc limitele de constructibilitate, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime și 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 modificările și completările ulterioare
- HG 525/1996 republicată în 2002 pentru aprobarea RGU
- Metodologia de elaborare PUZ - Ghid GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

Amplasamentul vizat pentru proiectul de **trecerea în intravilan, a suprafeței de 2005mp (din suprafața totală măsurată de 3048mp(3004mp, din acte)) pentru construire clădire administrativă cu birouri, spații comerciale, showroom și construire locuințe individuale, garaj, fosisor, împrejmuire, bransamente și racorduri utilități, amenajare curte**



- pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în in parte: **1043 mp intravilan si 2005 mp extravilanul** municipiului Pașcani, având categoria de folosință - **teren arabil**

## 2.1 EVOLUTIA ZONEI

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

În zona studiată aceste construcții noi, majoritatea cu destinația pentru locuire, s-au amplasat în lungul drumurilor (județene, locale), prelungind tentacular intrările în localitate. Evoluția din ultimii ani a făcut ca zona să fie atractivă pentru realizarea unor investiții imobiliare. Zona adiacentă este compusă, în general, din locuințe individuale, cu regim de înălțime de P+1E, P+M.

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

## 2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații – faza PUZ – se află în extravilanul municipiului Pașcani, zona de Vest, pe str. Ion Creanga, (suburbia Sodomeni) – la aprox 150m în afara limitei municipiului

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La Nord – Str Ion Creanga;
- La Vest – teren proprietate privată Nr cad 1740
- La Est – proprietate privată nr 60194
- La Sud – Drum DE

Accesibilitatea

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

Cooperare în domeniul edilitar:

Zona este echipată edilitar cu rețea energie electrică

Servirea cu instituții de interes general

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

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

### Relieful

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

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





### **Reteaua hidrografica**

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

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

Pentru combaterea inundațiilor și a excesului de umiditate, au fost executate în zona orașului următoarele lucrări hidrotehnice: îndiguire mal drept râu Siret între Lunca și Blăgești, regularizare și îndiguire prin Fântânele, pârâu Gâștești și pârâu Hăznășeni, acumulare Pașcani (în finalizare), canale de desecare - drenaj în incinta îndiguită.

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

### **Clima**

Teritoriul municipiului Pașcani se încadrează într-un climat de tip temperat - continental 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/m<sup>2</sup>.

Regimul ploilor este neuniform, cele mai mari cantități medii lunare înregistrându-se în luna iunie (91,6 mm/m<sup>2</sup>), iar cele mai mici în luna februarie (17,0 mm/mp). Aportul principal la volumul mediu multianual îl au precipitațiile din perioada caldă a anului (70%), comparativ cu cele din semestrul rece, apreciabil mai reduse (30%). Pe anotimpuri, cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează vara (42% din totalul anual), după care urmează primăvara (26%), toamna (21%) și iarna (11%).

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

### **Condiții geotehnice,**

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

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

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

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

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.

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

Categoria geotehnică – 1 – risc geotehnic redus.

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

#### **Riscuri naturale**

**Conform concluziilor din studiului geotehnic, amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.**

## **2.4 CIRCULATIA**

Zona studiată are un caracter de periferie urbană, fiind echipată cu drumuri cu asfalt pentru din punct de vedere al circulației auto principale ( str Ion Creanga) si drum de pamant si piertis ( drum DE)

Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din strazile Ion Creanga, drum aferent laturii de Nord este de 2 benzi de circulatie cu o latime de aprox 5.5m + acostament si de drum DE aferent laturii de Sud cu 2 benzi de circulatie cu o latime in dreptul proprietatii de 4.18m + acostament - fiind subdimensionat.

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

Caile de comunicatii se vor organiza pe baza studiului realizat prin P.U.Z.

#### **Capacități de transport**

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

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe o tramă stradală existent ( str Ion Creanga), strada cu un profil stradal conform PUG, dar se propune acces si spre Sud din drum DE, strada ce nu este dimensionată conform legislației în vigoare. Principala cale de comunicație din zonă este str Ion Creanga. Astfel capacitățile de transport ale străzilor din zona studiată acoperă necesitățile populației și ale transportatorilor.

- **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**  
Este necesară intretinerea periodica a drumurilor existente, fără însă a se realiza artere noi.

- **Intersecții cu probleme**

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

- **Priorități**

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

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

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**



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

Prin documentația PUZ se propune trecerea terenurilor în intravilan și construirea a două clădiri de locuință individuală până la regimul de înălțime P+1E ce nu va depăși înălțimea de 7 m (strășina sau atic), construirea unor anexe și spații de parcare, dar și a unor spații pentru funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața lor să nu depășească suprafața de 300 mp/ADC

Caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

### **Relaționări între funcțiuni**

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

Terenurile de pe amplasament aparțin domeniului privat

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

Prin documentația P.U.Z. se propune următoarea destinație, U.T.R.1 L – zona de locuințe unifamiliale (izolate) și funcțiuni complementare;

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

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

Distanțele față de clădirile învecinate

Pentru latura estică distanța până la clădirea vecină este de aprox 7.7 m față de zona edificabilă, iar pe latura vestică distanța până la clădirile vecine este de 2m.

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

### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

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

### **Aspectele calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent este relativ ordonat, distribuit față de drumurile din zonă, cu clădiri dispuse izolat sau în ansambluri, cu retrageri variabile.

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

### **Asigurarea cu spații verzi**

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

### **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:

- necesitatea îmbunătățirii aspectului construcțiilor din zonă,
- necesitatea modernizării profilului stradal la drum DE- drumurilor auto.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

### **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**



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

#### ALIMENTAREA CU APĂ

In prezent in apropierea amplasamentului studiat APAVITAL S.A. deține in exploatare rețele publice de distribuție apă in apropiere. Astfel alimentarea cu apa se face prin extinderea rețelei publice pe cheltuiala beneficiarului.

#### CANALIZARE

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

#### GOSPODARIRE COMUNALA

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

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

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

#### TELEFONIE

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

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

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

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

#### **Principalele disfuncționalități**

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

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

#### Clima

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

#### Aerul

Nu exista surse de poluare majore in zona.

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



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

#### Apa

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

#### Solul

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

#### Nivelul fonic

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

#### Concluzii

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

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

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

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

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

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

În zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu sau monumente.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice.

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

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

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

În condițiile actuale nu sunt prezente riscuri pentru zonă.

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

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

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic**



Elementele cu potențial turistic și balnear lipsesc din zona studiată.

Din analiza factorilor de mediu rezultă că:

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

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 189 / 08.07.2022 pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unor locuințe individuale la ambele strazi, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente și racorduri utilități, amenajare curte locuințe, anexe, bransamente și racorduri, dar și spații pentru servicii comerciale și profesionale cu birouri, spații comerciale, showroom în suprafața de max 300 mp/ADC

### Prezentarea opțiunilor populației

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

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

Administrația publică locală prin Consiliul Local al Municipiului Pâncani și prin Primăria Municipiului Pâncani 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 o nouă direcție de dezvoltare urbanistică în ceea ce privește dotările rezidențiale.

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

Aceasta implică:

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



- dezvoltarea zonelor dedicate serviciilor.
- Din studiile de fundamentare elaborate anterior 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

Terenul in sufrafata de 3048 mp este impartit in 1043 mp intravilan si sufrafata de 2005 mp extravilan. Suprafata de intravilan este incadrata in *UTR 10 L - zona pentru locuințe alcatuită din: subzona rezidențială cu locuințe la care se adaugă funcția agricolă exercitată pe loturile gospodăriilor, anexele pentru creșterea animalelor în sistem gospodăresc, serviciile, meșteșugurile etc. de pe lângă gospodării sau incluse zonei.* Pentru sufrafata din extravilan "Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G." avizat și aprobat în 2009 nu prevede nici o reglementare fiind in extravilan.

**Pentru intreaga sufrafata se vor propune reglementari prin acest Plan Urbanistic Zonal.**

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Amplasamentul are acces auto si pietonal direct din str Ion Creanga (Nord) sau drum DE (Sud) legata cu mun Pascani.

Prin PUZ se propune modernizarea profilului stradal al drumului DE. In interiorul parcelei se propun locuri pentru parcare autovehicule

Amenajarea incintei va cuprinde platforme pentru circulatie auto si parcaje de sufrafata 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 Ion Creanga si drum DE. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

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

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

Nu sunt amenajate piste pentru biciclisti în apropierea amplasamentului studiat.

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

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul vizat pentru proiectul - pentru **se solicită realizarea unor locuinte individuale la ambele strazi, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, amenajare curte locuinte, anexe, bransamente si racorduri, dar si spatii pentru servicii comerciale si profesionale cu birouri, spatii comerciale, showroom in suprafata de max 300 mp/ADC** - este situat în extravilanul municipiului Pascani, avand categoria de folosință - teren arabil - cu o suprafață de 3048 mp ( 1043 mp intravilan si 2005 mp extravilan)

În cadrul documentației PUZ se propun următoarele:

- **RETRAGERE ALINIAMENT STRADAL SECUNDAR ( DRUM DE)**

- minim 4.5 metri de la ax str Primaverii

**ALINIERE STRADALA**

- minim 13 metri din ax str Ion Creanga
- Min 10,00m fata de ax DE
- 

- **ALINIERI LATERALE SI POSTERIOARE**

- min 2,00 metri - pe latura de Est – proprietate privata nc 60194;
- min 2,00 metri - pe latura de Vest – proprietate privata Nr cad 1740

- **ACCESE** - terenul are asigurat accesul dinspre strada Ion Creanga (Nord) si Drum DE (Sud)

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

- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME** este P+1E;

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ** la streasina sau atic va fi de 7.00 metri masurata de la cota CTN;

- **P.O.T.** – 30,00%

- **C.U.T.** – 0,6

**BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT-PROBUS**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%



Zona construita	0	0%	914	30
Circulatii carosabile, pietonale	0	0%	914	30
Spatii libere verzi	3048	100%	1219	40
<b>TOTAL teritoriu studiat prin PUZ</b>	<b>3048</b>	<b>100,00 %</b>	<b>3048*</b>	<b>100,00 %</b>

\* Suprafata cedata realizare profil drum 22 mp

### REGIMUL DE INALTIME

Pentru constructii va fi Parter+1Etaj.

### INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

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

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

### FUNCTIUNI ADMISE

- Locuințe individuale;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale ( birouri, spatii comerciale, showroom, etc ) cu conditia ca suprafata lor sa nu depășeasca suprafață de 300 mp/ADC
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc, conditiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.4.;

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

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

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

Prezentul studiu va rezolva urmatoarele obiective principale;

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

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

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

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

### FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT

Spatii amplasate la parterul al imobilului propus, cu acces separat, cu respectarea conditiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.6.;



## FUNCTIUNI INTERZISE

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

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua operatorului localității: SC Apa-Vital SA care are în exploatare rețele pe str Ion Creanga.

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

### CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi canalizate către un bazin vidanjabil cu capacitatea de 9 mc, propus să se realizeze pe amplasament. Vidanjarea se va face la comanda beneficiarilor de către operatorul local de apă și canalizare ( SC Apa-Vital SA)

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

### CONCLUZII

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

### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

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

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

### TELECOMUNICATII

În cazul în care se va dori să se realizeze cablarea la o rețea de telefonie din zonă, în apropierea amplasamentului (str Ion Creanga) există rețele de telefonie, aparținând Orange Romania Communications S.A.(fost Telekom).

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

### ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

În zonă nu există rețele ale operatorilor de energie termică în sistem centralizat. Asigurarea încălzirii și prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie.

### REȚELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE



În apropierea zonei studiate (str Ion Creanga) se găsește rețeaua de gaze naturale, aparținând DELGAZ GRID.

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

#### GOSPODARIRE COMUNALA

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

Pe amplasament va fi amenajată o zonă pentru colectarea gunoiului, pubele PP. Depozitarea recipientelor pentru colectare selectivă se va face pe o platformă betonată aflată la o distanță de minim 10 m față de ferestrele locuințelor.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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.)

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem centralizat de canalizare la sistemul de canalizare a orașului - fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea, drumurile vor avea 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.

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

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

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile). De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă spre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului

**Aer** - Prin activitatea desfășurată nu se elimină noxe sau alte categorii de poluanți ai aerului.

**Apă** - Procesele desfășurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil cu un volum de 9 mc, după ce mai



intai au fost trecute printr-un separator de grasimi.

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

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

*O alta masura ar fi protejarea solului de infiltratii de apa meteorica in cantitati mari si antrenarea de poluanți sau provocarea de alunecări locale sau chiar generale ale solului. În acest sens sistematizarea verticala, pantele de scurgere și rigolele la suprafata, precum și rețelele de drenuri subterane vor proteja solul de posibile accidente nedorite.*

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

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

*Pentru reducerea poluării sonore datorita traficului auto se propune:*

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

### **Prevenirea riscurilor naturale**

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

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

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

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

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

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații pot fi eliminate prin:

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

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

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului catre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;



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

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

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

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

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

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

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În apropierea amplasamentului există spații verzi neamenajate.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate**

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

#### **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

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

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

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **Obiective de utilitate publică existente**

DOMENII	CATEGOTIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Lungime	Suprafata
<b>Instituții publice si servicii</b>					
-Nu sunt in zona studiata					
<b>Gospodărire comunala</b>					
-Nu sunt in zona studiata					
<b>Cai de comunicație</b>					
str Ion Creanga			Da	20.2 m	
Drum DE			Da	15.61 m	
<b>Infrastructura majora</b>					
Rețele de energie electrica, apa, gaze - existente, canalizare - propusa.			Da		





<b>Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii</b>					
Nu exista in zona studiata					
<b>Sisteme de protecție a mediului</b>			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantații de arbuști;					
<b>Apărarea tarii, ordinea publica si siguranța naționala</b>					
-nu este cazul.					

#### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

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

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

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La Nord – Str Ion Creanga;
- La Vest – teren proprietate proprietate privata Nr cad 1740 – locuinta 2m
- La Est – proprietate privata nc 60194, locuinta – 6.6 m
- La Sud – Drum DE

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

**Circulația terenurilor:** va fi necesara cedarea unei suprafete de 22 mp pentru realizarea unui profil stradal adecvat pe drum DE (Sud). Suprafata a fost evidentiata in planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor.

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

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Terenul in sufrata de 3048 mp are in componenta un teren de 1043 mp intravilan si o suprafata de 2005 mp extravilan. Suprafata de intravilan este incadrata in UTR 10 „L - zona pentru locuințe alcatuită din: subzona rezidențială cu locuințe la care se adaugă funcția agricolă exercitată pe loturile gospodăriilor, anexele pentru creșterea animalelor în sistem gospodăresc, serviciile, meșteșugurile etc. de pe lângă gospodării sau incluse zonei”. Pentru suprafata din extravilan “Planul Urbanistic General al Municipiului Pașcani” și “Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.” avizat și aprobat în 2009 nu prevede nici o reglementare fiind in extravilan.

Pentru intreaga suprafata se vor propune reglementari prin acest Plan Urbanistic Zonal..

### Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

#### Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplinirea celor care lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)



### Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restrictii

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

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

**Intocmit**  
**Arh. Andrei BODNAR**  


**Sef proiect,**  
**Arh. ELENA DIMITRIU**  




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

### CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

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

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

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

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

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

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pașcani, ce se constituie pentru **realizarea unor locuințe individuale la ambele strazi, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, amenajare curte locuinte, anexe, bransamente si racorduri, dar si spatii pentru servicii comerciale si profesionale cu birouri, spatii comerciale, showroom in suprafata de max 300 mp/ADC** adresa str Ion Creanga, nr 102B, nc 69157, jud Iasi, avand ca beneficiar pe **MATASEL IERONIM SI MATASEL LIDIA** 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 3048mp (3004mp din acte) și se află situat în municipiului Pașcani, în partea de Vest, pe strada Ion Creanga, drumul dintre Pașcani și Sodomeni, pe un platou înșorit, cu cai de acces pe latura de Nord și Sud.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Pentru calculul C.U.T., conform Legii 350/2001 actualizata, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, terasele deschise si neacoperite, etc.

## 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.

Limitele zonei edificabile maxime, retragerile de la aliniamente ( aliniamente principale ), alinierea laterala si posterioara, sunt stabilite prin memoriu de prezentare P.U.Z. și sunt marcate grafic pe planșa de Reglementari Urbanistice Zonificare – planșa U2, cu linie rosie continua si intrerupta, respectiv albastra intrerupta

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 ;

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

In zonele de extindere a intravilanului:

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

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

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

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

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



neregulate.

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

#### **Regimul de inaltime al constructiilor:**

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

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

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

#### **Aspectul exterior al constructiilor:**

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

#### **Prescriptiile vor urmari:**

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

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

#### **PARCAJELE:**

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

#### **SPATIILE VERZI SI PLANTATE:**

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

Spatiile libere neconstruite vor fi înnierbate.

#### **IMPREJMUIRILE:**

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- 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.
- Imprejmuirile se vor realiza axat pe limita proprietatii.
- Imprejmuirile pot fi opace si vor avea o inaltime maxima de 2,0m.





## **CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **Subunități funcționale**

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

Astfel conform Planului Urbanistic Zonal sunt constituite **o singura unitate funcțională L - zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare;**

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafață totală de 3048mp (3004mp din acte) și este în proprietatea beneficiarilor **MATASEL IERONIM SI MATASEL LIDIA.**

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire/desființare  
Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

## **CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Terenul studiat se încadrează într-o unitate teritorială de referință nou creată, unică,  
- L - .**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART. 1 - UTILIZARI ADMISE**

-locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+1E niveluri în regim de construcție discontinuu (izolat) și anexe aferente;

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale ( birouri, spații comerciale, showroom, etc )  
cu condiția ca suprafața lor să nu depășească suprafața de 300 mp/ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei

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

-împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

-micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

#### **ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

Spații amplasate la parterul imobilului propus, cu acces separat, cu respectarea condițiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat și completat prin Ord. 994/2018 și Ord. 1378/2018 – art.6.;

#### **ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



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

#### **ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- nu este cazul

#### **ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:**

- nu este cazul

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

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

- 6.1.** Suprafata parcelei este de minim **300 mp** si front de **12 m**;
- 6.2.** Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada

#### **ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE**

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

**7.1.** Aliniament - linia de demarcatie între terenurile aparținând domeniului public si cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) In acest caz, aliniamentul este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie continua si va fi retras în scopul largirii strazii la min 4.5m ax drum DE

**7.2.** Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie discontinua si are urmatoarele distante: Regimul de aliniere principal este la distanta de min 13m din ax str Ion Creanga ( Nord), conform plansei de reglementari urbanistice si min 10 m din ax drum DE ( Sud)

#### **ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE**

##### **LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- 8.1.** Aliniere posterioara pe latura din E a terenul invecinat cu proprietate privata nc 60194. Alinierea propusa este la min 2,00 m
- 8.2.** Aliniere laterala pe latura din V a terenului invecinat cu terenuri proprietate privata Nr cad 1740. Alinierea propusa este la 2,00 m
- 8.3.** In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

#### **ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE**

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

- 9.2.** Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructie pentru fiecare obiectiv in parte, planul de sistematizare verticala a intregii zone supusa autorizarii, urmarindu - se in mod special :
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
  - asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
  - terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si



- canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
  - realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto.

#### **ART. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ART. 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

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

#### **ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

#### **ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

#### **ART. 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**



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

#### ART. 15 – IMPREJMUIRI

- 15.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimea de max 1.7 m din care un soclu de maxim 0,3m
- 15.2. Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace si vor avea o inaltime maxima de 2,0m.
- 15.3. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.
- 15.4. 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 30,00 %**

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

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

#### **ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ**

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

### **SECTIUNEA IV**

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

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

Întocmit,

Arh. **ANDREI BODNAR**



Sef proiect,

**AN. ELENA DIMITRIU**



D.N. 28A spre PAȘCANI

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



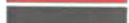




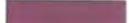

TEREN STUDIAT

## LEGENDĂ






### • LIMITE

-  LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
-  LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
-  LIMITA ZONEI CENTRALE
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL

### • ZONIFICARE

-  ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
-  ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
-  ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITA
-  SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
-  TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
-  ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIF
-  ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂR
-  ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI APE
-  PĂDURI

### • ZONE DE PROTECȚIE / INTER

-  ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR
-  ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚ
-  INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRU
-  INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIR
-  PĂDURI CU FUNCȚII DE PROTECȚIE, NEC


### • DRUMURI

-  DRUMURI NAȚIONALE
-  DRUMURI COMUNAL

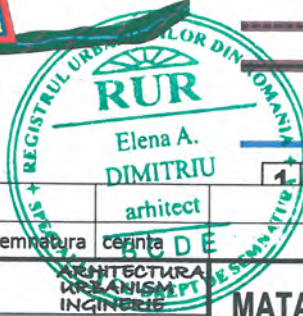
### • STRĂZI

-  STRĂZI PROPUȘE PENTRU LĂRGIRE ȘI E
-  STRĂZI PROPUȘE PE TRASEE NOI
-  STRĂZI MODERNIZATE CE SE MENȚIN

### • UNITĂȚI TERITORIALE DE RE

-  LIMITĂ U.T.R.
-  NUMĂRUL DE POT / CANT

verificator/expert	nume	semnatura	ceanta	Beneficiar:	Pr. Nr.
				<b>MATASEL IERONIM și MATASEL LIDIA</b>	102
					
specificatie	nume	semnatura	Scara	Faza	
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/5000	PUZ	
Proiectat	arh. A. Bodnar		DEC	Pl.Nr.	
Desenat	arh. A. Bodnar		2022	U0	
				PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU CONF PUG	



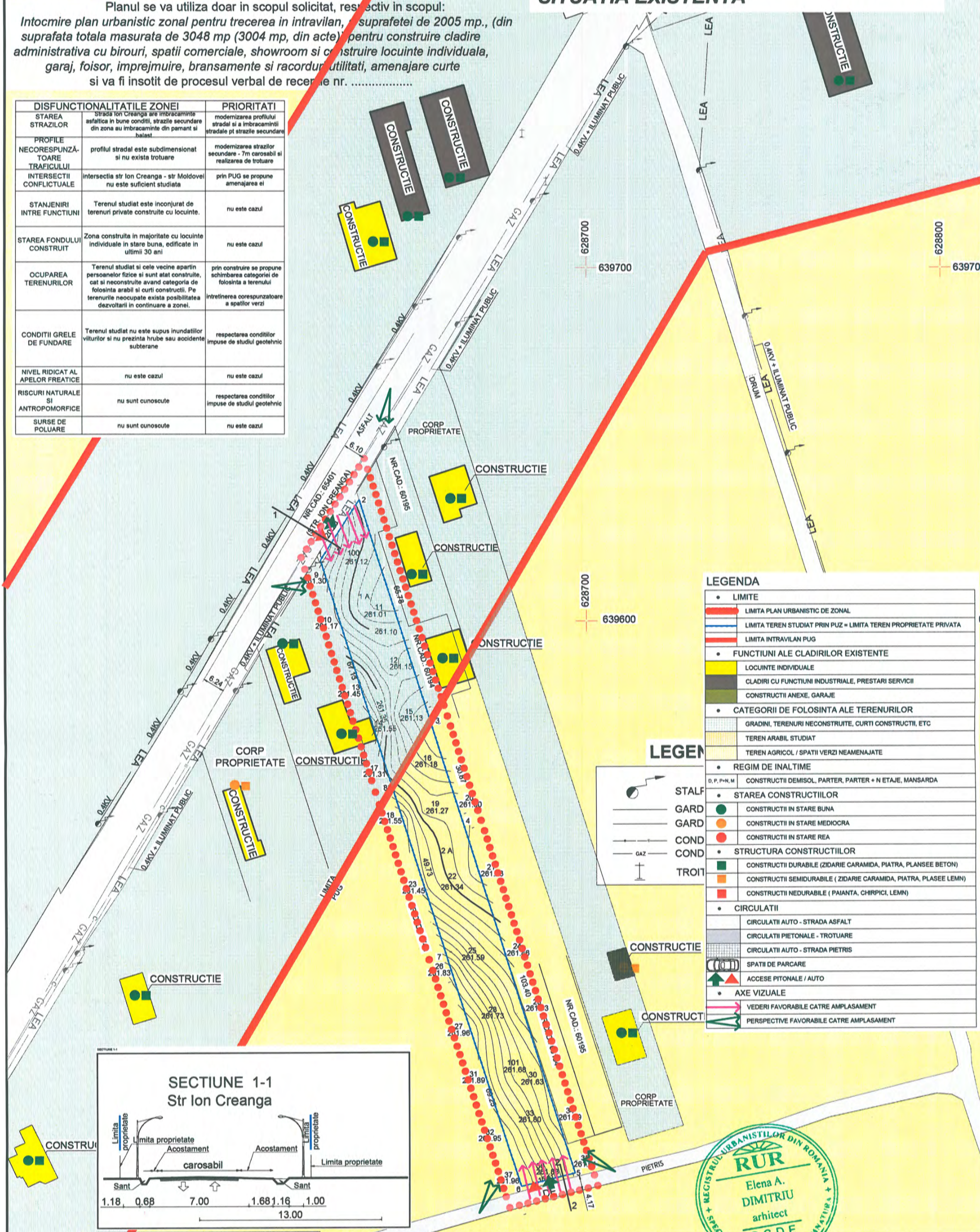
INTODUCERE PUN ÎN DISPOZIȚIE ZONĂ PENTRU ÎNTRAVILANUL A SUPRAFEȚEI DE 2000MP/2 DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ MĂSURATA DE 30AMP (30AMP DIN ACTE) PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVE A CU BUCURIL SPAȚII COMERCIALE, SHOWROOM ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, GARAJ, FOȘOR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RĂZBOIERI UTILITATI, AMENAJARE CURTE  
mun Pascani, str Ion Creanga, nr 102B, nc 69157, jud Iasi



# PLAN URBANISTIC ZONAL SITUATIA EXISTENTA

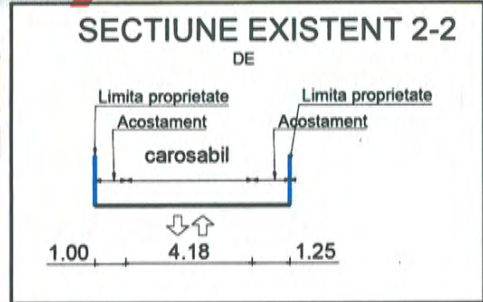
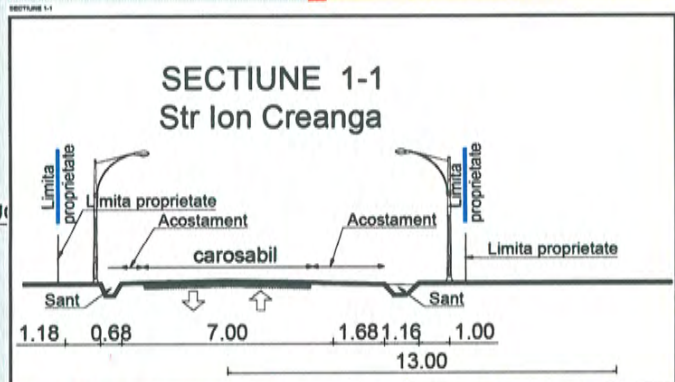
Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv in scopul:  
Intocmire plan urbanistic zonal pentru trecerea in intravilan, a suprafetei de 2005 mp., (din suprafata totala masurata de 3048 mp (3004 mp, din acte) pentru construire cladire administrativa cu birouri, spatii comerciale, showroom si construire locuinte individuala, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, amenajare curte si va fi insotit de procesul verbal de recepție nr. ....

DISFUNCIONALITATELE ZONEI		PRIORITATI
STAREA STRAZILOR	Strada Ion Creanga are imbracaminte asfaltica in bune conditii, strazile secundare din zona au imbracaminte din pamant si balast	modernizarea profilului stradal si a imbracamintii stradale pt strazile secundare
PROFILUL NECORESPUNZATOR TRAFICULUI	profilul stradal este subdimensionat si nu exista trotuare	modernizarea strazilor secundare - 7m carosabil si realizarea de trotuare
INTERSECTII CONFLICTUALE	intersectia str Ion Creanga - str Moldovei nu este suficient studiata	prin PUG se propune amenajarea ei
STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	Terenul studiat este inconjurat de terenuri private construite cu locuinte.	nu este cazul
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Zona construita in majoritate cu locuinte individuale in stare buna, edificate in ultimii 30 ani	nu este cazul
OCUPAREA TERENURILOR	Terenul studiat si cele vecine apartin persoanelor fizice si sunt atat construite, cat si neconstruite avand categoria de folosinta arabil si curti constructii. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltarii in continuare a zonei.	prin construire se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului intretinerea corespunzatoare a spatilor verzi
CONDITII GRELE DE FUNDARE	Terenul studiat nu este supus inundatiilor viiturilor si nu prezinta hrube sau accidente subterane	respectarea conditiilor impuse de studiul geotehnic
NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	nu este cazul	nu este cazul
RISCURI NATURALE SI ANTROPOMORFICE	nu sunt cunoscute	respectarea conditiilor impuse de studiul geotehnic
SURSE DE POLUARE	nu sunt cunoscute	nu este cazul



LEGENA	
•	LIMITE
	LIMITA PLAN URBANISTIC DE ZONAL
	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
	LIMITA INTRAVILAN PUG
•	FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR EXISTENTE
	LOCUIENTE INDIVIDUALE
	CLADIRI CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE, PRESTARI SERVICII
	CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE
•	CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR
	GRADINI, TERENURI NECONSTRUITE, CURTI CONSTRUCTII, ETC
	TEREN ARABIL STUDIAT
	TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE
•	REGIM DE INALTIME
D, P, P+H, M	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 ( PAINTA, CHIRPICII, LEMN)
•	CIRCULATII
	CIRCULATII AUTO - STRADA ASFALT
	CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE
	CIRCULATII AUTO - STRADA PIETRIS
	SPATII DE PARCARE
	ACCES PIETONAL / AUTO
•	AXE VIZUALE
	VEDERI FAVORABILE CATRE AMPLASAMENT
	PERSPECTIVE FAVORABILE CATRE AMPLASAMENT

LEGENA	
	STALP
	GARD
	GARD
	COND
	COND
	TROI



Beneficiari: MATASEL IERONIM, MATASEL LIDIA Adresa: Intravilan conform PUG Mun. Pascani, Str. Ion Creanga + Extravilan Mun. Pascani		Beneficiar: <b>MATASEL IERONIM si MATASEL LIDIA</b>		Pr. Nr. 102
verificator/expert	nume <b>FAB CASA NOUA</b>	semnatura	cerinta	Faza PUZ
specificatie	nume	semnatura	Scara 1/1000	PI.Nr. U1
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		DEC 2022	
Proiectat	arh. A. Bodnar			
Desenat	arh. A. Bodnar			



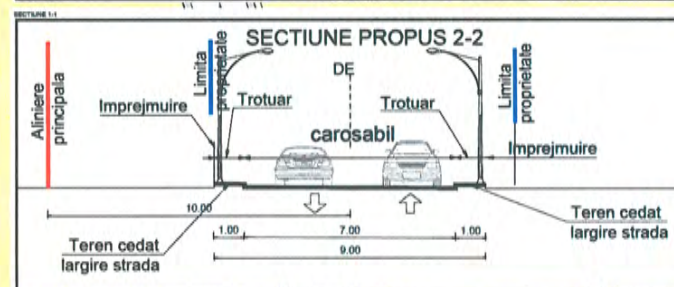
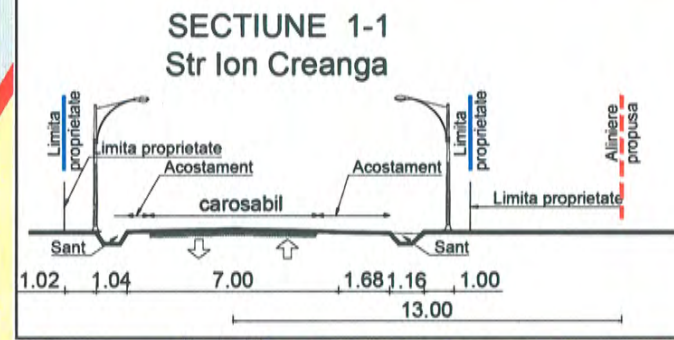


# PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv in scopul:  
Intocmire plan urbanistic zonal pentru trecerea in intravilan, a suprafetei de 2005 mp., (din suprafata totala masurata de 3048 mp (3004 mp, din acte) pentru construire cladire administrativa cu birouri, spatii comerciale, showroom si construire locuinte individuale, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, amenajare curte si va fi insotit de procesul verbal de recenzie nr. ....

## LEGENDA

• LIMITE			
LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
LIMITA PUZ			
• 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			
ACCESSE PITONALE / AUTO			



## LEGENDA

	STALP ELECTRIC
	GARD DE LEMN
	GARD DE PLASA
	CONDUCTA APA
	CONDUCTA GAZ
	TROITA

**ACCESSE** - accesul se va realiza direct dinspre latura  
- Nord - Str Ion Creanga  
- Sud - DE

**FUNCTIUNEA** - locuinte unifamiliale, functiuni complementare si functiuni comerciale si servicii profesionale max 300 mp ADC  
**REGIMUL DE INALTIME** - P+1E  
**INALTIMEA MAXIMA** - 7 m streasina sau atic  
**P.O.T.** - 30%  
**C.U.T.** - 0.6 ADC/mp

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

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

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	914	30
ZONA CIRCULATII	-	-	914	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1220	40
TEREN LIBER	3048	100	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3048</b>	<b>100</b>	<b>3048</b>	<b>100</b>

Suprafata cedata teren necesara largire strada 22 mp

- Locurile de parcare vor fi calculate la faza DTAC, in raport cu functiunile edificate, conform HG 525/1996 astfel:
- o cte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
  - o 1 loc de parcare la 100 mp / ADC pentru comerț si birouri;
  - o cladirea va fi prevăzută cu locuri pentru parcare bicicletelor

Aut. Seria: RO-B-J Nr. 1683

Beneficiar: <b>MĂTASEL IERONIM, MĂTASEL LIDIA</b>		Beneficiar:	
Adresa: Intravilan conform PUG Mun. Pascani, Str Ion Creanga + Extravilan Mun. Pascani, Jud. Iasi		Beneficiar:	
verificator/expert	nume	semnatura	cerinta
	FAB CASA NOUA S.R.L.		
specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/1000
Proiectat	arh. A. Bodnar		DEC 2022
Desenat	arh. A. Bodnar		
<b>MATASEL IERONIM si MATASEL LIDIA</b>		<b>MATASEL IERONIM si MATASEL LIDIA</b>	
municipalitatea de Pascani, str Ion Creanga, nr 102B, nc 69157, jud Iasi		municipalitatea de Pascani, str Ion Creanga, nr 102B, nc 69157, jud Iasi	
REGLEMENTARI URBANISTICE		REGLEMENTARI URBANISTICE	
ZONIFICARE		ZONIFICARE	
Pr. Nr. 102		Pr. Nr. 102	
Faza PUZ		Faza PUZ	
Pl.Nr. U2		Pl.Nr. U2	



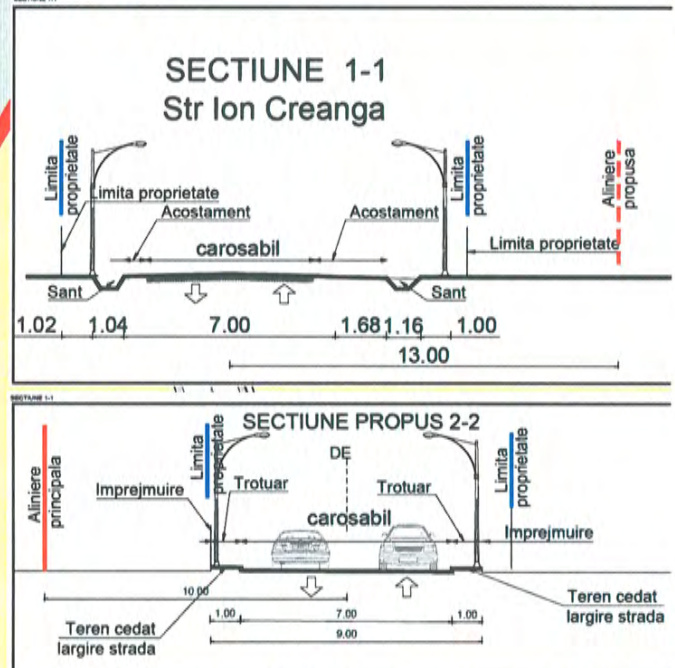


# PLAN URBANISTIC ZONAL POSSIBILITATI MOBILARE

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv in scopul:  
Intocmire plan urbanistic zonal pentru trecerea in intravilan, a suprafetei de 2005 mp., (din suprafata totala masurata de 3048 mp (3004 mp, din acte) pentru construire cladire administrativa cu birouri, spatii comerciale, showroom si construire locuinte individuale, garaj, foisor, imprejmuire, bransamente si racorduri utilitati, amenajare curte si va fi insotit de procesul verbal de recenzie nr. ....

## LEGENDA

• LIMITE			
LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
LIMITA PUZ			
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR			
SPATII VERZI, GRADINI, CURTI CONSTRUCTII, ETC			
TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE			
• REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERI			
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
• FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR			
LOCUINTE INDIVIDUALE			
CLADIRI CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE, PRESTARI SERVICII			
CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE			
CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE ( LOCUINTA+COMERT+SERVICII)			
• CIRCULATII			
CIRCULATII AUTO			
CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE			
PLATFORME CIRCULATIE / PLATFORME PARCARI			
SPATII DE PARCARE			
ACCESSE PITONALE / AUTO			



## LEGENDA

	STALP ELECTRIC
	GARD DE LEMN
	GARD DE PLASA
	CONDUCTA APA
	CONDUCTA GAZ
	TROITA

ACCESSE - accesul se va realiza direct dinspre latura  
- Nord - Str Ion Creanga  
- Sud - DE

FUNCTIUNEA - locuinte unifamiliale, functiuni complementare si functiuni comerciale si servicii profesionale max 300 mp ADC  
REGIMUL DE INALTIME - P+1E  
INALTIMEA MAXIMA - 7 m streasina sau atic  
P.O.T. - 30%  
C.U.T. - 0.6 ADC/mp

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

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	914	30
ZONA CIRCULATII	-	-	914	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1220	40
TEREN LIBER	3048	100	-	-
TOTAL	3048	100	3048	100

Suprafata cedata teren necesara largire strada 22 mp

- Locurile de parcare vor fi calculate la faza DTAC, in raport cu functiunile edificate, conform HG 525/1996 astfel:
- o cte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
  - o 1 loc de parcare la 100 mp / ADC pentru comerț si birouri;
  - o cladirea va fi prevăzută cu locuri pentru parcare bicicletelor

Aut. Seria: RO-B-J Nr. 1683

Beneficiar: MĂTASEL IERONIM, MĂTASEL LIDIA		Pr. Nr. 102	
Adresa: Intravilan conform PUZ, Mun. Pascani, Str. Ion Creanga + Extravilan Mun. Pascani, Jud. Iasi		Faza PUZ	
verificator/expert	nume	semnatura	cerinta
FAB CASA NOUA	ARHITECTURA URBANISM INGINIERIE		
specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/1000
Proiectat	arh. A. Bodnar		DEC 2022
Desenat	arh. A. Bodnar		
Beneficiar: MĂTASEL IERONIM si MĂTASEL LIDIA			Pl.Nr. U2.1
REGLEMENTARI URBANISTICE POSSIBILITATI MOBILARE			

